

## DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

VILLE DE  
COUTRAS

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 10/02/2009  
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 30/05/2012  
PLU approuvé par D.C.M. du 30/01/2013  
Modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.M. du 20/02/2014

# PLAN LOCAL d'URBANISME

5.0

RÈGLEMENT

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
18 rue Quintin  
33 000 BORDEAUX

Fabien CHARLOT, paysagiste dplg  
75 rue Paul Camelle  
33 100 BORDEAUX

LE MAIRE Céline, architecte dplg  
5 chemin de Pascot  
33 360 LATRESNE

HYDULPHE Frédérique, architecte dplg (†)

ATIS, conseil  
Z.A. La Gardette – rue du Courant  
33 310 LORMONT



Céline Lemaire  
architecte dplg ■ ■ ■ ■ ■  
■ ■ ■ ■ ■ urbaniste dess



MODIFICATION N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
APPROUVE PAR D.C.C. DU 18 DECEMBRE 2024

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **COUTRAS** située dans le département de la Gironde.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme. Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code.

2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

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

1. Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Chapitre I. : Zone UA, dont le secteur UAi
- Chapitre II. : Zone UB, dont le secteur UBa
- Chapitre III. : Zone UC
- Chapitre IV. : Zone UD
- Chapitre V. : Zone UX
- Chapitre VI. : Zone UY
- Chapitre VII. : Zone UE
- Chapitre VIII. : Zone 1AU dont les secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUe, 1AUgv
- Chapitre IX. : Zone 2AU

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

- Chapitre X. : Zone A, dont les secteurs Ah et Ai
- Chapitre XI. : Zone N, dont les secteurs Ne, Ni, Nie, NL, Nj, Np, Npi, Nh, Nhp, Nhi et Nphi

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensés dans le document n°6 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité – ou au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

## ARTICLE 5. RAPPELS

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal.

2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1-5.

Le Conseil Municipal a pris une délibération imposant sur l'ensemble de la commune le dépôt d'un permis de démolir en cas de démolition.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UA

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvées par le Préfet de la Gironde et annexées au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA couvre la structure ancienne du centre-ville de Coutras. Il s'agit de la partie urbanisée de la commune la plus dense avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. Celles-ci sont généralement implantées à l'alignement, en ordre continu et parfois semi-continu.

La zone UA comprend un secteur UA<sub>i</sub> qui correspond à la zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Dronne.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriels, d'entrepôts, agricoles et forestiers.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.4 – Dans le secteur UA\* concerné par l'article L 123-1-5 7bis du code de l'urbanisme, et identifié sur le plan de zonage, les changements de destination autres que ceux de l'article UA 2.

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Dans le secteur UA\* concerné par l'article L 123-1-5 7bis du code de l'urbanisme, et identifié sur le plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existants à la date d'approbation du PLU et implantées le long des emprises publiques, à condition que la future destination soit à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux.
- 2.2 – Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée au logement locatif social devra être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher réservés aux logements locatifs sociaux à créer :
$2 < x \leq 5$ logements	1 logement
$5 < x \leq 10$ logements	2 logements
$> \text{à } 10$ logements	25% de la surface de plancher

2.3 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

**Les accès aux terrains peuvent s'effectuer:**

- *soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».*

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction du positionnement sécurisé de l'accès notamment à proximité de carrefours existants ou prévus, ou sur des voies qui accueillent une circulation importante. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, les accès s'effectueront, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, désignée par l'autorité compétente.

3.3 - La bande d'accès, desservant une ou plusieurs constructions, ne pourra excéder 40 mètres de long et devra au minimum faire 4 mètres de large.

3.4 - À partir de deux constructions, deux lots ou deux propriétés, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

#### 2 – VOIRIE

**Définition :** « *La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.*

*Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».*



3.5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.7 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.8 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

4.3 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### **3 – AUTRES RESEAUX**

4.4 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **4 – DECHETS MENAGERS**

4.5 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

**ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

## 5.1 - Non réglementé

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

6.1 – **Dans la bande A** (de 0 à 17 mètres depuis les voies et emprises publiques), les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois dans le cas d'un recul entre la limite et la construction, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

6.2 – **Dans la bande A** (de 0 à 17 mètres depuis les voies et emprises publiques), l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 1 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

6.3 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

7.1 – **Dans la bande A** (0 à 17 mètres depuis les voies et emprises publiques), les constructions doivent être implantées en limites séparatives latérales.

7.2 – **Dans la bande A**, à minima, les constructions doivent être implantées avec une distance D entre la construction et les limites de fond de parcelle égale à la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H$ ) avec un minimum de 3 mètres.

7.3 – **Dans la bande B** (au-delà de 17 mètres de profondeur), les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H$ ) avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

7.4 – **Dans la bande B**, les annexes devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.5 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 2 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

7.6 - Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.7 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – **Dans la bande A**, la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H/2$  par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

8.2 – **Dans la bande B**, la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

8.3 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 - **Dans la bande A**, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - **Dans la bande B**, l'emprise maximale des constructions sera de 30 %.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.

10.1 – **Dans la bande A**, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

La hauteur minimale ne pourra être inférieure à 6m à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

10.2 – **Dans la bande B**, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise

- soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

## Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte des tons pierre de Gironde.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- Le blanc, les couleurs vives et les teintes pasteltes sont proscrites.

## Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Dans tous les cas, la clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

## Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art, ou remplacés par un modèle identique.

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 10 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 10 logements.

- Les opérations ou ensembles d'habitations doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs. Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

- pour les activités de bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publiques.

## **ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **1 - ESPACES LIBRES**

#### Définition :

Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres).

13.1 - **Dans la bande A**, aucune obligation en matière d'espace libre quelle que soit la vocation autorisée.

13.2 – **Dans la bande B**, il doit y avoir un minimum de 70% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre).

13.3 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

### **2 - PLANTATIONS**

13.4 - Les surfaces réservées au stationnement collectif **en extérieur** doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.5 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

13.6 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.7 - **Dans la bande A**, aucune obligation en matière de plantation quelle que soit la vocation autorisée.

### SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Sans objet

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB couvre différentes parties de la commune. Il s'agit des extensions de l'urbanisation du centre-ville avec généralement un tissu bâti ancien mais aussi des constructions plus contemporaines. Si la vocation d'habitat est majoritaire, cette zone associe également les vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements. Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UA.

La zone UB comprend deux secteurs UBa qui correspondent à des espaces urbanisés sous formes de grands ensembles, avec des implantations et de hauteurs particulières par rapport au reste de la zone.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriels, d'entrepôts, agricoles et forestiers.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

#### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances, insalubrités ou dangers incompatibles avec l'habitat.
- 2.2 – Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée au logement locatif social devra être prévue :



Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher réservés aux logements locatifs sociaux à créer :
$2 < x \leq 5$ logements	1 logement
$5 < x \leq 10$ logements	2 logements
$> 10$ logements	25% de la surface de plancher

2.3 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

**Les accès aux terrains peuvent s'effectuer:**

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction du positionnement sécurisé de l'accès notamment à proximité de carrefours existants ou prévus, ou sur des voies qui accueillent une circulation importante. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, les accès s'effectueront, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, désignée par l'autorité compétente.

3.3 - La bande d'accès, desservant une ou plusieurs constructions, ne pourra excéder 40 mètres de long et devra au minimum faire 4 mètres de large.

3.4 - Dans le cadre de division parcellaire, ou dans le cadre d'un projet de construction de deux habitations ou plus :

- un seul accès pourra être créé pour chaque lot dont la façade bordant le domaine public est supérieure à 20 mètres ;
- les accès devront être au maximum regroupés ;
- l'utilisation partagée de l'accès existant avant division sera privilégiée ;
- si l'accès est constitué d'un espace de circulation privé et/ou ouvert à la circulation publique, desservant plus de 4 lots, celui-ci devra respecter les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas 3.5 et suivants (Cf. **Schémas 3 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

## 2 – VOIRIE

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage».**

3.5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.7 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.8 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

## **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

Eaux pluviales

4.3 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.4 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

#### 4 - DECHETS MENAGERS

4.5 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Non réglementé

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 10 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.2 - Hors agglomération, les autres types de construction doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.3 - **Dans la bande A** (de 0 à 17 mètres depuis les autres voies et emprises publiques), hormis les constructions à usage de commerce, les constructions autorisées doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul de 5 mètres maximum :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- de l'emprise des voies privées ouvertes au public existante, à modifier ou à créer.

Les constructions à usage de commerce devront être implantées selon un recul de 5 mètres minimum.

6.4 – **Dans la bande A** (de 0 à 17 mètres depuis les autres voies et emprises publiques), l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 4 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

6.5 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Les constructions à usage unique de commerces ou bureaux devront être implantées selon un ordre discontinu avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 - **Dans la bande A** (de 0 à 17 mètres depuis les voies et emprises publiques), hormis les constructions à usage de commerce, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparative sera  $D = H$  avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

7.3 - **Dans la bande B** (au-delà de 17 mètres de profondeur), hormis les constructions à usage de commerce, tous les autres types de construction autres que les annexes doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H$ ) avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

7.4 - **Dans les bandes A et B**, l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 5 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

7.5 - **Dans la bande B** (au-delà de 17 mètres de profondeur), les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.6 - Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.7 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

#### **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions, avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

8.2 - Les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

#### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 - **Dans la bande A**, l'emprise maximale des constructions sera de 80 %.

9.2 - **Dans la bande B**, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

9.3 - Les constructions à usage de commerce et de bureau auront une emprise maximale au sol de 30% sur l'ensemble des deux bandes A et B.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – **Dans les bandes A et B**, la hauteur d'une construction à usage de commerce ou de bureau ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique et ne dépassera pas 10 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.2 – **Dans le bande A**, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport à l'emprise publique et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.3 – **Dans le bande A**, pour toutes les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique (les éléments techniques pourront déborder de 70cm).

10.4 – **Dans la bande B**, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

10.5 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

10.6 – **En secteur UBa**, quelque soit la bande, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder 15 mètres à l'acrotère.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### **Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une

démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte des tons pierre de Gironde.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- Le blanc, les couleurs vives et les teintes pastelées sont proscrites.

### Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Dans tous les cas, la clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

### Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art, ou remplacés par un modèle identique.

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

#### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- habitation : 1 place de stationnement par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 10 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 10 logements.

- Les opérations ou ensembles d'habitations doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs. Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

**b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**



Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,  
 Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,  
 Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface d'activité,  
 Hôtels : - 1 place par chambre,  
 Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :  
 - Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :  
 - Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public. Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.  
 Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

## **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - ESPACES LIBRES**

#### Définition :

Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres).

13.1 - **Dans la bande A**, aucune obligation en matière d'espace libre quelle que soit la vocation autorisée.

13.2 - **La bande B** doit comporter un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre), **sauf pour les projets de constructions à usage de commerce ou de bureau.**

13.3 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

### **2 - PLANTATIONS**

13.4 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.5 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

13.6 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.



## SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Sans objet

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UC

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC couvre différentes parties de la commune qui a essentiellement un caractère résidentiel. Cette zone peut également comporter des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat. Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UB.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriels, d'entrepôts, agricoles et forestiers.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

#### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances, insalubrités ou dangers incompatibles avec l'habitat.
- 2.2 – Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée au logement locatif social devra être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher réservés aux logements locatifs sociaux à créer :
$2 < x \leq 5$ logements	1 logement
$5 < x \leq 10$ logements	2 logements
$> 10$ logements	25% de la surface de plancher

2.3 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.* »

**Les accès aux terrains peuvent s'effectuer:**

- *soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».*

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction du positionnement sécurisé de l'accès notamment à proximité de carrefours existants ou prévus, ou sur des voies qui accueillent une circulation importante. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, les accès s'effectueront, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, désignée par l'autorité compétente.

3.3 - La bande d'accès, desservant une ou plusieurs constructions, ne pourra excéder 40 mètres de long et devra au minimum faire 4 mètres de large.

3.4 - Dans le cadre de division parcellaire, ou dans le cadre d'un projet de construction de deux habitations ou plus :

- un seul accès pourra être créé pour chaque lot dont la façade bordant le domaine public est supérieure à 20 mètres ;
- les accès devront être au maximum regroupés ;
- l'utilisation partagée de l'accès existant avant division sera privilégiée ;
- si l'accès est constitué d'un espace de circulation privé et/ou ouvert à la circulation publique, desservant plus de 4 lots, celui-ci devra respecter les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas 3.5 et suivants (Cf. **Schémas 3 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

#### 2 – VOIRIE

**Définition :** « *La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.* »

*Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».*

3.5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques

de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.7 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.8 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### **Eaux pluviales**

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4 - DECHETS MENAGERS

4.8 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 – Il n'est pas fixé de règles pour le reste de la zone UC.

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 10 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.2 – Hors agglomération, les autres types de construction doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.3 - En agglomération, dans la bande A (première bande de constructibilité de **20 mètres** depuis les voies et/ou emprises publiques), par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées soit :

- à l'alignement
- selon un recul de 5 mètres maximum.

6.4 – **Dans la bande A** (première bande de constructibilité de **20 mètres** depuis les voies et/ou emprises publiques), l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 4 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

6.5 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

#### **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Les constructions à usage unique de commerces ou bureaux devront être implantées selon un ordre discontinu avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 - **Dans la bande A** (Sur la première bande de constructibilité de **20 mètres** depuis les voies et/ou emprises publiques), les autres types de constructions doivent être implantés sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera  $D = H$  avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

7.3 - **Dans la bande B** (Au-delà de 20 mètres de profondeur), les autres types de constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H$ ) avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

7.4 - **Dans les bande A et B**, l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 5 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

7.5 - **Dans la bande B**, les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.6 - Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.7 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

#### **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

8.2 - Les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 - **Dans la bande A**, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

9.2 - **Dans la bande B**, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

9.3 - Les constructions à usage de commerce et de bureau auront une emprise maximale au sol de 30% sur l'ensemble des deux bandes A et B.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – **Dans le bande A**, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport à l'emprise publique et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.2 – **Dans le bande A**, pour toutes les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique (les éléments techniques pourront déborder de 70cm).

10.3 – **Dans la bande B**, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

10.4 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### **Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte des tons pierre de Gironde.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.



- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- Le blanc, les couleurs vives et les teintes pastelées sont proscrites.

### **Clôtures**

La clôture sur voies doit être constituée :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Dans tous les cas, la clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

### **Menuiserie**

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art, ou remplacés par un modèle identique.

## **ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

#### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- habitation : 1 place de stationnement par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 10 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 10 logements.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs. Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

**b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,  
 Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,  
 Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface d'activité,  
 Hôtels : - 1 place par chambre,  
 Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

**ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - ESPACES LIBRES**

Définition :

Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres).

13.1 - **Dans la bande A**, aucune obligation en matière d'espace libre quelle que soit la vocation autorisée.

13.2 - **La bande B** doit comporter un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre), **sauf pour les projets de constructions à usage de commerce ou de bureau.**

13.3 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**2 - PLANTATIONS**

13.4 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.5 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

13.6 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Sans objet

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UD

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD couvre différentes parties urbanisées de la commune dans des contextes ruraux, il peut s'agir de hameaux isolés ou de quartiers contemporains créés en dehors d'espaces déjà urbanisés. Dans ce contexte la zone UD recouvre des espaces urbanisés hétéroclites dans la forme et l'implantation.

Cette zone peut également comporter des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat. Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses que sur les autres zones urbaines.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriels, d'entrepôts, agricoles et forestiers.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

#### **ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances, insalubrités ou dangers incompatibles avec l'habitat.
- 2.2 – Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée au logement locatif social devra être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre de logements ou part de la surface de plancher réservés aux logements locatifs sociaux à créer :
$2 < x \leq 5$ logements	1 logement
$5 < x \leq 10$ logements	2 logements
$> 10$ logements	25% de la surface de plancher

2.3 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

**Les accès aux terrains peuvent s'effectuer:**

- *soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».*

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction du positionnement sécurisé de l'accès notamment à proximité de carrefours existants ou prévus, ou sur des voies qui accueillent une circulation importante. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, les accès s'effectueront, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, désignée par l'autorité compétente.

3.3 - La bande d'accès, desservant une ou plusieurs constructions, ne pourra excéder 40 mètres de long et devra au minimum faire 4 mètres de large.

3.4 - Dans le cadre de division parcellaire, ou dans le cadre d'un projet de construction de deux habitations ou plus :

- un seul accès pourra être créé pour chaque lot dont la façade bordant le domaine public est supérieure à 20 mètres ;
- les accès devront être au maximum regroupés ;
- l'utilisation partagée de l'accès existant avant division sera privilégiée ;
- si l'accès est constitué d'un espace de circulation privé et/ou ouvert à la circulation publique, desservant plus de 4 lots, celui-ci devra respecter les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas 3.5 et suivants (**Cf. Schémas 6 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

## 2 – VOIRIE

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage».**

3.5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.7 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.8 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

## **ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2- Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5- Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

## Eaux pluviales

4.6– Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d’assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l’écoulement soit assuré sans stagnation.

## 3 – AUTRES RESEAUX

4.7- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d’assiette.

## 4 - DECHETS MENAGERS

4.8– Les constructions à usage d’habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l’espace public) d’une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l’opération ou intégré à l’opération.

## **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Toute construction nécessitant l’installation d’un dispositif d’assainissement autonome conformément aux dispositions de l’article UD 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l’installation du dispositif d’assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 – Il n’est pas fixé de règles pour le reste de la zone UD.

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d’habitation doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 35 mètres par rapport à l’axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 25 mètres par rapport à l’axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 15 mètres par rapport à l’axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l’intersection de la rue du Soule).
- 10 mètres par rapport à l’axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l’intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.2 – Hors agglomération, les autres types de construction doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l’axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l’axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l’axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l’intersection de la rue du Soule).

- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.3 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

6.4 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 7 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

6.5 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- sur l'une des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera  $d = H$  avec un minimum de 3 mètres.
  - sur aucune des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera  $d = H$  avec un minimum de 3 mètres.
- H étant une hauteur absolue au faîtage.

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 8 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

7.3 - Les annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère devront être implantées sur la limite séparative ou adossées à la construction existante sur la parcelle voisine.

7.4 - Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

#### **ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

8.2 - Les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

#### **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 40 %.



## **ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport à l'emprise publique et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

10.2 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

#### **Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

## Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

### **Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

## Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte des tons pierre de Gironde.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- Le blanc, les couleurs vives et les teintes pasteltes sont proscrites.

## Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie, le tout ne pouvant excéder 1 mètre 80.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Dans tous les cas, la clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

## Menuiserie

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art, ou remplacés par un modèle identique.

## **ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

### **a - Constructions à usage d'habitation :**

- habitation : 1 place de stationnement par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 10 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 10 logements.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

### **b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,  
 Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% d'activité,  
 Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface d'activité,  
 Hôtels : - 1 place par chambre,  
 Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m2 de la surface de la salle restaurant

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

## **ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - ESPACES LIBRES**

#### **Définition :**

Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres).

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

### **2 - PLANTATIONS**

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.3 - Dans le cas d'un permis d'aménager de plusieurs habitations, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup>.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Sans objet

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.  
Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et opérations à usage de commerce, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt
- 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

#### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage de bureau, industrielle ou d'entrepôt sous réserves qu'elles soient nécessaires et liées :
  - à un intérêt public ou collectif.
  - à une activité ferroviaire présente dans la zone.
- 2.2 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
  - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - à la maintenance des équipements de la zone.
  - au logement de fonction à hauteur de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum
  - à l'installation de logements d'urgence de faible superficie.
- 2.3 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### 1 - ACCES

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

**Les accès aux terrains peuvent s'effectuer:**

- *soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».*

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction du positionnement sécurisé de l'accès notamment à proximité de carrefours existants ou prévus, ou sur des voies qui accueillent une circulation importante. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, les accès s'effectueront, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, désignée par l'autorité compétente.

3.3 - La bande d'accès, desservant une ou plusieurs constructions, ne pourra excéder 40 mètres de long et devra au minimum faire 4 mètres de large.

##### 2 – VOIRIE

**Définition :** « *La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.*

*Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».*

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les voies nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.7 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

## **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### **Eaux pluviales**

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### **3 – AUTRES RESEAUX**

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **4 - DECHETS MENAGERS**

4.8 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.



## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UE 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 – Il n'est pas fixé de règles pour le reste de la zone UE.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Hors agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 9 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

6.3 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.
- soit à 3m minimum des limites séparatives.

7.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 10 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé



## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 - Non réglementé

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### **Volumétrie et aspect général**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### Toitures

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte des tons pierre de Gironde.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- Le blanc, les couleurs vives et les teintes pasteltes sont proscrites.

### Clôtures

La clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,

le tout ne pouvant excéder 1 mètre 80.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Dans tous les cas, la clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

### **Menuiserie**

L'emploi du PVC est interdit en bardage. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

## **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

### **a - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) :**

- 1 place de stationnement par logement.

### **b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface hors œuvre nette de l'activité,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

## **ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - ESPACES LIBRES**

#### **Définition :**

Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres).

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

### **2 - PLANTATIONS**

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.3 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol), pour 250 m<sup>2</sup>.

13.4 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Sans objet

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UX

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX est une zone équipée destinée à permettre la pérennisation de l'activité économique.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et les opérations à usage industriel,
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation,
- 1.4 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes
- 1.6 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

#### **ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les opérations d'ensemble à usage artisanal, commercial et d'entrepôts liés aux commerces et à l'artisanat à condition que :  
 L'autorisation de construire ne se fera qu'après adoption définitive d'un schéma d'organisation adapté à l'opération projetée.  
 L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,  
 Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- 2.2 - Les constructions à usage d'hébergement à condition :  
 d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaires et directement liés aux activités autorisées,

que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.  
d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.5 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

**Les accès aux terrains peuvent s'effectuer:**

- *soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».*

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 4 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

## 2 – VOIRIE

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage».**

3.3 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.4 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.5 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

## Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

## 3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UX 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 – Il n'est pas fixé de règles pour le reste de la zone UX.

### **ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Hors agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>F1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>F1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.2 – En agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies, à l'axe des emprises publiques, ou à l'axe de l'emplacement réservé n°1,...

6.3 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.



## **ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 – Non règlementé

## **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

10.2 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m

## **ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

## **Traitement des façades**

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

### **Murs**

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

### **Revêtement des façades**

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou gris foncé.

## **Couverture, qualité des matériaux de couverture.**

### **Forme**

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

### **Ouvertures dans le plan de la toiture**

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

### **Souches de cheminées et ouvrages techniques**

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

## Clôtures

11.10 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.11 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

## **ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

### **a - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) :**

- 1 place de stationnement par logement.

### **b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de vente,  
 Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,  
 Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface d'activité,  
 Hôtels : - 1 place par chambre,  
 Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m2 de la surface de la salle restaurant

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

12.3 - Dans le cas où ces normes ne pourraient être respectées en partie ou en totalité sur le terrain d'assiette considéré, il pourra être exigé de l'aménageur de verser pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

## **ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - ESPACES LIBRES**

#### **Définition :**

Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres).

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

### **2 - PLANTATIONS**

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Sans objet

## CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# UY

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UY est une zone industrielle portuaire destinée aux activités commerciales, artisanales et industrielles de toutes catégories.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et les opérations à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce,
- 1.2 - Les constructions à usage d'habitations qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,
- 1.3 - Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation,
- 1.4 - Les bâtiments d'exploitation agricole.
- 1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes
- 1.6 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

#### **ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- 2.1 - Les opérations d'ensemble à usage artisanal, industriel et d'entrepôts à condition que :  
L'autorisation de construire ne se fera qu'après adoption définitive d'un schéma d'organisation adapté à l'opération projetée,  
L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,  
Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- 2.2 – Les bureaux à condition d'être liés aux constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

2.3 - Les constructions à usage d'hébergement à condition :  
d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées, que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher  
d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.  
d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération d'ensemble

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.5 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.6 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

**Les accès aux terrains peuvent s'effectuer:**

- *soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».*

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

Les bandes ou voies d'accès existant, à créer ou à prolonger :

- **Accès de moins de 50 mètres de long** : 4 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

- **Accès de plus de 50 mètres de long** : 5 mètres d'emprise au minimum pour la bande de roulement, sur toute sa longueur, bandes réservées au stationnement exclues.

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

## 2 – VOIRIE

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».**

3.4 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.6 - Les voies en impasse comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 – ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

## **ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UY 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 – Il n'est pas fixé de règles pour le reste de la zone UY.

## **ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Hors agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.2 – En agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

6.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, pourra être autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

7.2 - Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.



## **ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

8.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

9.1 - La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

9.2 - Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

9.3 - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 12,50m à l'acrotère.

10.2 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.3 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

11.1 – Non réglementé.

**ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

**1. NORMES**

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

**2. MODE DE REALISATION**

12.5 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

12.6 - Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

**ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES****1 - ESPACES LIBRES****Définition :**

Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres).

13.1 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

**2 - PLANTATIONS**

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places. Les arbres de haute tige seront de taille et de force 12/14 (circonférence du tronc en cm, mesurée à 1m du sol).

13.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

### SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Sans objet

## CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 1AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU concerne essentiellement le village de Troquereau sur l'Isle dont la vocation d'habitat doit être renforcée.

Elle comprend également six secteurs :

- 1AUe : à vocation essentiel d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- 1AUgv : à vocation d'accueil des équipements nécessaire à la mise en place d'une aire d'accueil des gens du voyage et/ou l'aménagement de terrains familiaux au sens de la circulaire UHC/IUH1/26 n°2003-76 du 17 décembre 2003
- 1AUx : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers
- 1AUxy : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'activités industrielles, entrepôts.
- 1AUxy1 : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.
- 1AUxy2 : à vocation d'accueil d'activités artisanales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux, d'hébergements hôteliers et d'activités industrielles.

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits

- 1.1. Dans l'ensemble des secteurs : les constructions à usages agricoles et forestiers.
- 1.2. Dans l'ensemble des secteurs à l'exception des secteurs 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2 : les constructions à usages d'entrepôts.
- 1.3. Au sein du secteur 1AUxy2 : les activités commerciales
- 1.4. Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.5. Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

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

- 2.1 - **En secteurs 1AUxy et 1AUx**, les constructions à usage de gardiennage sont autorisées à condition :
  - d'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,

- que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage
  - d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - d'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
  - d'édifier une seule construction à usage d'hébergement destiné au gardiennage par opération.
- 2.2 - **En secteur 1AUx**, les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU, sont autorisées :
- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
  - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
  - à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs
- 2.3 - **En secteur 1AUxy**, « Seules les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, et industrielles, entrepôts à condition de respecter les prescriptions indiquées les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent **PLU**, sont autorisées à condition que :
- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
  - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire. »
- 2.4 **En secteur 1AUxy1**, « Seules les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux et d'hébergement hôtelier, et industrielles, à condition de respecter les prescriptions indiquées les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent **PLU**, sont autorisées à condition que :
- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
  - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire. »
- 2.5 **En secteur 1AUxy2**, « Seules les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt (stockage et logistique), de bureaux et d'hébergement hôtelier, et industrielles, à condition de respecter les prescriptions indiquées les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent **PLU**, sont autorisées à condition que :
- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
  - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire. »
- 2.6 - **En secteur 1AUgv**, seules les constructions et aménagements nécessaires à la mise en œuvre d'une aire d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU.
- 2.7 - **En secteur 1AUe**, seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent **PLU**.
- 2.8 - Dans le reste de la zone, les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :
- L'autorisation de construire ne se fera que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
  - L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
  - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.
- 2.9 - En zone 1AU, en dehors du secteur 1AUgv, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (groupes de constructions neuves à usage d'habitation et ensembles d'habitations), l'affectation d'une surface destinée au logement locatif social devra être prévue :

Opérations d'ensemble à usage d'habitation comprenant :	Nombre minimal de logements ou part minimale de la surface de plancher réservés aux logements locatifs
> à 10 logements	30% du nombre total de logements de l'opération (arrondi à l'entier supérieur)

2.10- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

2.11 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.12 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AU 3 — CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

##### **Définition :**

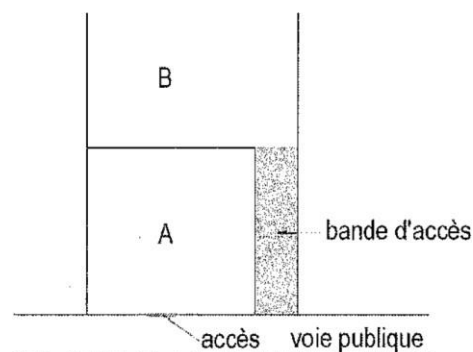
« **Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU**, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche).

**Constitue une bande accès pour l'application du Règlement du PLU** une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. La longueur de cette bande d'accès ne peut excéder 60 m.

Si cette bande d'accès est ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un ou des terrain(s) et la voie ou l'emprise publique qui le(s) dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de 8 mètres dont une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres.

Si cette bande d'accès n'est pas ouverte à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un ou des terrain(s) et la voie ou l'emprise publique qui le(s) dessert, cette bande d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

##### **Illustration :**



3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la

sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction du positionnement sécurisé de l'accès notamment à proximité de carrefours existants ou prévus, ou sur des voies qui accueillent une circulation importante. Ainsi, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, les accès s'effectueront, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale, désignée par l'autorité compétente.

3.3 - Le centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté par la commune pour avis sur tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

## 2 VOIRIE

### Définition :

**« La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord express ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».**

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.6 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique).

## **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 - EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander



un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permettent pas de les résorber sur la parcelle, les eaux de pluies feront l'objet d'une solution compensatoire. Elles seront stockées temporairement sur le site et rejetées dans le milieu naturel par un dispositif de régulation assurant un débit de fuite de 3l/s/ha.

### 3 - AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4 - DECHETS MENAGERS

4.8 - Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 Supprimé.

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

6.1 - En secteurs 1AUe et 1AUgv, et hors agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St- Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261** (suburbaine de Coutras).
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) **et 122 3**.

L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6.2 - En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2, et hors agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule),
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) **et 122<sup>E3</sup>**.

6.3 - En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2, et en agglomération, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 12 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).



Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6-4 - **En secteur 1AU, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2**, hors agglomération sur les voies communales et voies autres que RD, les constructions doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10,00 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

6.5 - **En zone 1AU**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées soit  
à l'alignement  
- selon un recul de 5 mètres maximum.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 13 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

6.6 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.7 - Ces règles ne s'appliquent pas, en secteurs 1AUe et 1AUgv au regard de leur vocation, et dans le reste de la zone 1AU pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

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

7.1 - **En secteurs 1AUe et 1AUgv**, les constructions pourront être implantées :  
- soit en limite séparative  
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction  
- soit à 3m minimum des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

7.2 - **En secteurs 1AUx, 1AUxy et 1AUxy1 et 1AUxy2** les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance de la construction par rapport à la limite séparative étant d'au moins 5m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - **Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande** de 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera  $D = H$  avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

7.4 - **Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande** au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la Hauteur de la construction la plus haute ( **$D = H$** ) avec un minimum de 3 mètres (**H** étant une hauteur absolue au faîtage).

7.5 - **Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande** au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les annexes devront être implantées sur la limite séparative et de préférence adossées à une construction déjà existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.6 - **Dans le reste de la zone 1AU**, l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure

du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant (**Cf. Schéma 14 de la partie « Titre IV : Annexes graphiques »**).

7.7 - Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics

et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIÉTÉ**

**8.1 - En secteurs 1AUx, 1AUxy et 1AUxy1 et 1AUxy2**, la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 5 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

**8.2 En secteur 1AUxy et 1AUxy2, pour les constructions à usages d'entrepôts**, la distance minimale entre chaque construction pourra être adaptée pour tenir compte de la qualité architecturale et paysagère d'un projet, sous réserve de respecter une distance minimale de 3 mètres entre les bâtiments.

**8.2 - Dans le reste de la zone 1AU**, la distance minimale entre chaque construction sera  $d = H$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 3 mètres (H étant une hauteur absolue au faîtage).

**8.3 - Les piscines** peuvent déroger aux précédents alinéas.

**8.4 - Pour l'ensemble de la zone 1AU**, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux secteurs 1AU et 1AUgv au regard de leur vocation.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée au niveau du sol.

**9.1 - En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2**, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 50%.

Ces règles s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

**9.2 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande** de 0 à 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

**9.3 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande** au-delà de 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, l'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

**9.4 - Toutefois**, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux secteurs 1AUe et 1AUgv au regard de leur vocation.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition :**

**« Hauteur absolue : Il s'agit du point le plus élevé de la construction hors équipements techniques (cheminée, antenne...)**

**Hauteur à l'égout : Il s'agit de la hauteur mesurée en bas de pente pour les toits à pentes (25 à 33 %) et de la hauteur absolue hors acrotère pour la toiture terrasse.**

**Pour les constructions implantées à l'alignement, la hauteur se mesure par rapport au-dessus du trottoir.**

**Pour les autres constructions, la hauteur se mesure par rapport au terrain naturel avant aménagement. »**

**10.1 — En secteur 1AUe et 1AUgv, 1AUx**

- Pour toutes les constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 12,00 mètres.
- Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elle ne dépasse pas la hauteur absolue du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône etc...), dans la limite d'une hauteur maximale de 15,00 mètres.

**10.2 — En secteur 1AUxyet 1AUxy2**

- Pour toutes constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 15,00 mètres.
- Pour les bâtiments existants, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur absolue du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône, silo, etc) dans la limite d'une hauteur maximale de 20 mètres.
- Les éléments techniques permettant la production d'énergie renouvelables peuvent déroger aux règles de gabarit.

**10.3 -En secteur 1AUxy1**

- Pour les constructions à usage d'entrepôt (stockage et logistique), la hauteur absolue ne pourra dépasser 15 mètres. Une hauteur absolue plus importante, dans la limite de 23 mètres est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour effet de créer de nouvelle surface de plancher.
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 15,00 mètres.
- Pour les bâtiments existants, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur absolue du bâtiment existant.
- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires pour fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, pylône, silo, etc) dans la limite d'une hauteur maximale de 16 mètres.

**10.4 — Dans le reste de la zone 1 AU :**

- Dans la bande de 0 à 25,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour toutes les constructions, la hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 6,00 mètres et la hauteur absolue ne pourra excéder 9,00 mètres.
- Au-delà de 25,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, pour toutes les constructions, la hauteur absolue ne pourra excéder 5,00 mètres.
- Au-delà de 25,00 mètres par rapport à l'alignement et emprise publique, la hauteur d'une construction implantée en limite séparative ne pourra excéder 3,00 mètres en limite séparative (hauteur à l'égout) et 4,50 mètres en hauteur absolue.

**10.5 Dans le reste de la zone 1AU, ces hauteurs pourront être dépassées :**

- pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs

sous conditions de justifier de cette nécessité.

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine et d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée dans la zone. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle du bâtiment sur lequel s'adosse la construction.

## **ARTICLE 1AU 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111- 21 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

## **EN SECTEURS 1Aux, 1AUxy, 1AUxy1 et 1AUxy2**

### **Traitement des façades**

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci- dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

#### **Murs**

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

#### **Revêtement des façades**

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune, gris,

**Couverture, qualité des matériaux de couverture****Forme**

11.7 - Une toiture à une ou deux pentes pourra être utilisée :

- dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires,

**Ouvertures des le plan de la toiture**

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

**Souches de cheminées et ouvrages techniques**

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

**Clôtures**

11.10 — La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.11 — Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe « Murs », à moins que le matériau et sa mise en oeuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

**DANS LE RESTE DE LA ZONE 1AU**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent

- assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions, bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, ainsi qu'aux secteurs 1AUe et 1AUGv au regard de leur vocation.

**Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre,...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- d'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit. Le parement extérieur

des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte des tons pierre de Gironde. en bardage bois soit brut, soit 'azuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre (vert foncé, marron, gris foncé, ...) de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- le blanc, les couleurs vives et les teintes pastelées sont proscrites.

### Clôtures

La clôture sur voies ne pourra excéder 1 m80 de hauteur.

Elle doit être constituée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une partie en claire-voie,

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La clôture sur limite séparative ne devra pas excéder 2 mètres de haut.

### Menuiserie

Les matériaux utilisés devront présenter des caractéristiques similaires aux matériaux utilisés à proximité.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

Dans le cas d'une rénovation sur un bâtiment existant, les volets et portes d'origine seront conservés et rénovés dans les règles de l'art, ou remplacés par un modèle identique.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 **En secteurs 1AUx, 1AUxy, 1AUxy1**, il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement au minimum,
- Commerces : une aire de stationnement correspondant au maximum à 100% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 60% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Artisanat une aire de stationnement correspondant à 30% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Hôtels : 1 place par chambre, au minimum,



- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant, au minimum.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.
- Entrepôt (stockage et logistique) : une aire de stationnement correspondant aux besoins des constructions et assurée en dehors des voies publiques.

**12.3 En secteur 1AUxy1** spécifiquement, il doit être aménagé au minimum :

- Entrepôt (stockage et logistique) : une aire de stationnement correspondant aux besoins des constructions et assurée en dehors des voies publiques.

**12.4 En secteur 1AUxy2**, il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement au minimum,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 60% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Artisanat une aire de stationnement correspondant à 30% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Hôtels : 1 place par chambre, au minimum,
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant, au minimum.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité.
- Entrepôt (stockage et logistique) : une aire de stationnement correspondant aux besoins des constructions et assurée en dehors des voies publiques.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2 ci-dessus.

**12.5 - Dans le reste de la zone 1AU**, les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle, doivent** être les suivantes :

**a - Constructions à usage d'habitation**

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement, au minimum.
- au-delà d'un logement, il sera créée 1,5 places par logement (arrondi à l'entier supérieur) au minimum - exemple : pour 3 logements = 5 places.

**b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

- Commerces : une aire de stationnement correspondant au maximum à 100% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 60% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Artisanat : une aire de stationnement correspondant à 30% minimum de la surface de plancher du bâtiment,
- Hôtels : 1 place par chambre, au minimum,
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de la salle restaurant, au minimum,
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- en cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

## **PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - ESPACES LIBRES**

#### ***Définition***

**« Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres). »**

**13.1 - En secteurs 1AUxy, 1AUxy1, 1Aux et 1AUxy2, 15 % minimum** de la superficie totale du terrain doit être en pleine terre. Les espaces en pleine terre doivent être plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**13.2 - En secteur 1AUe et 1AUgv**, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**13.3 - Dans le reste de la zone 1AU, dans la bande de 0 à 25 m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, il doit y avoir un minimum de 40% d'espace libre de toute construction non minéralisé.

**13.4 - Dans le reste de la zone 1AU, la bande au-delà de 25 m** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques il doit y avoir un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé.

### **2 - PLANTATIONS**

**13.5 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation**, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés.

**13.6 - L'aménagement d'espaces verts** devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

**14.1 - Supprimé**



## CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# 2AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat ou de bureaux et services.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, industriel, d'entrepôt.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestière.

1.3 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

#### **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.1 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (ouvrages de lutte contre les inondations).

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

3.1 – Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

4.1 – Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Non réglementé

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

8.1 – Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Non réglementé

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

11.1 - Non réglementé

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - Non réglementé

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

14.1 - Non réglementé

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLLES ET NATURELLES

## CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# A

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risques d'Inondation s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

Par ailleurs, elle comprend :

- un secteur Ah, afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun liens avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.
- Un secteur Ai qui correspond à des espaces agricoles sur lesquels s'appliquent les contraintes d'inondabilité (PPRI).

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

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

Sont autorisés sous conditions particulières, en zone A :

2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'activité agricole et leurs constructions annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, dans un rayon de moins de 100m autour des constructions agricoles existantes et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les hébergements de plein air soumis à simple déclaration,

c) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.2 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.4 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2.5 - Les constructions, installations et ouvrages visant la production d'énergie renouvelable à condition d'être implantés sur la toiture d'une construction autorisée dans la zone A.

2.6 - **En secteur Ah**, les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- pour les constructions d'une superficie inférieure à 150 m de surface de plancher, les extensions sont autorisées jusqu'à une surface de plancher « plafond » de 180 m<sup>2</sup>.

- pour les constructions d'une superficie supérieure à 150 m de surface de plancher, les extensions sont autorisées dans la limite de 20 % de la superficie initiale. Les extensions sont autorisées jusqu'à faire atteindre à la construction initiale 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

- Les constructions annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> de surface au sol et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit.

- les piscines.

2.7 – Le changement de destination des constructions repérées au titre du 7 ° alinéa de l'article L. 123-1-5 pour une vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier à condition de rester dans le volume des constructions existantes et donc d'éviter toute extension.

2.8 – La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.9 - Les extensions, annexes et piscines des constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

**Les accès aux terrains peuvent s'effectuer:**

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».

#### a) Dispositions générales

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité, approche de virage ou de carrefour ...).

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

3.3 - Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

## 2 – VOIRIE

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».**

3.4 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie de la protection civile ou de services publics.

3.5 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 3,50m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### 1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### 2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées

conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### 3 – AUTRES RESEAUX

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 – Il n'est pas fixé de règles pour le reste de la zone A.

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 10 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.2 – Hors agglomération, les autres types de construction doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.



- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.3 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

6.4 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

#### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative.

7.2 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- Implantées sur la limite séparative et être intégré à la clôture, ou
- Adossées à une construction existante
- ou à 5 mètres minimum d'une limite séparative

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

#### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Sauf nécessité technique avérée, les constructions ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

10.2 – Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos,...)

10.3 - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.5 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### **Volumétrie générale :**

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

## **Toitures**

### **Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)...
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...)
- Leur pente sera comprise
  - soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses »
  - soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture).

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

## **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte des tons pierre de Gironde.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- Le blanc, les couleurs vives et les teintes pastelées sont proscrites.

## **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat, sans excéder 2 mètres de haut.

## **Menuiserie**

L'emploi du PVC est interdit en bardage. Il n'est toléré que pour les clôtures, menuiseries et volets roulants.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### Définition :

Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres).

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### ESPACES BOISES CLASSES

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

13.5 - En conséquence, ce classement :

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

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

13.6 - Les défrichements sont interdits.

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 – Sans objet

## CHAPITRE XI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# N

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention du Risques d'Inondation s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations sont autorisées.

Elle comprend les secteurs :

- **Ne** : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- **Ni** : qui correspond à des espaces naturels sur lesquels s'appliquent les contraintes d'inondabilité (PPRI).
- **Nie** : qui correspond à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif sur lesquels s'appliquent les contraintes d'inondabilité (PPRI).
- **NL** : qui correspond au secteur du Lac Bleu dans lequel les activités de loisirs et d'hébergements légers de loisirs doivent être permises.
- **Nj** : qui correspond aux espaces naturels où les installations nécessaires au fonctionnement des jardins collectifs (Jardins familiaux ou jardins partagés) doivent être permises.
- **Np** : qui correspond aux espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000.
- **Npi** : qui correspond aux espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000 et en zone inondable au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- **Nh** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.
- **Nhi** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Les autorisations seront également délivrées au regard du PPRI.
- **Nhp** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Ces secteurs de constructibilité limitée sont concernés par les espaces naturels compris dans le périmètre de zone Natura 2000.
- **Nhpi** : afin de gérer les constructions à vocation d'habitation, qui n'ont aucun lien avec l'activité agricole attenante. Toute nouvelle construction y est interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes. Ces secteurs de constructibilité limitée sont compris à la fois dans le périmètre de zone Natura 2000 et du PPRI.

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.3 - Les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.4 - Les extensions, annexes et piscines des constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

2.5 – **Sous réserve des autres réglementations en vigueur (PPRI par exemple), en secteurs Nh, Nhi, Nhp et Nhpi**, les constructions et installations non agricoles désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- pour les constructions à usage d'habitation existante d'une superficie inférieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les extensions sont autorisées jusqu'à une surface de plancher « plafond » de 180 m<sup>2</sup>.

- pour les constructions à usage d'habitation existante d'une superficie supérieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les extensions sont autorisées dans la limite de 20 % de la superficie initiale. La surface de plancher totale après travaux ne pourra toutefois excéder 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

- Les constructions annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris, sous réserve que leur superficie totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> de surface au sol et que leur hauteur absolue n'excède pas 3,50m à l'égout du toit.

- les piscines.

2.6 - **Dans les secteurs Ni**, les constructions et aménagements cités aux paragraphes 2.1 à 2.5 sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

2.7 - **Dans les secteurs Ne**, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

2.8 - **Dans les secteurs Nie**, les constructions et aménagements d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants, et qu'ils respectent les dispositions réglementaires du PPRI.

2.9 - **Dans les secteurs NL** :

- les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif tel que les équipements à usage de sports ou de loisirs ou à caractère éducatif ou culturel ou touristique ainsi que les installations et annexes nécessaires à l'exercice de ces activités (parc de stationnement, vestiaires, bâtiment d'accueil, bureaux liés aux établissements autorisés, ...)

- l'hébergement hôtelier et les restaurants dans la mesure où ils sont directement liés aux activités autorisées à la zone

- l'aménagement de terrains de camping, le stationnement des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (visés à l'article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme) :

- La création de constructions à usage d'habitation (accueil, logements de fonction ou de gardiennage, réception, local technique, ...) dans la limite 150m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, à condition qu'ils soient liés à des terrains de camping ou de caravanage, et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière

2.10 - **Dans les secteurs Nj**, les jardins collectifs, les installations et les constructions nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, locaux associatifs...)

2.11 – La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### 1 - ACCES

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

**Les accès aux terrains peuvent s'effectuer:**

- *soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*  
 - *soit par un espace de circulation prive (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».*

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

#### 2 – VOIRIE

**Définition :** « *La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.*

*Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».*

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques



de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.5 - Les voies nouvelles doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

3.6 – Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **1 – EAU POTABLE**

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées domestiques**

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### **Eaux pluviales**

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### **3 – AUTRES RESEAUX**

4.7 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.



#### 4 - DECHETS MENAGERS

4.8 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4.3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

5.2 – Il n'est pas fixé de règles pour le reste de la zone N.

#### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 – Hors agglomération, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 15 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 10 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.2 – Hors agglomération, les autres types de construction doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 17, 21** (de la RD 10 à la limite communale de St-Médard de Guizières) **RD 674 et RD 261 (suburbaine de Coutras)**.
- 20 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10, 21** (de la limite communale du Fieu à la R.D. 10) et **674<sup>E4</sup>**.
- 10 mètres par rapport à l'axe de la **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de la R.D. 674 avec l'intersection de la rue du Soule).
- 8 mètres par rapport à l'axe des **R.D. 10<sup>E1</sup>** (de l'intersection avec la rue du Soule à la R.D. 10) et **121<sup>E3</sup>**.

6.3 - Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

6.4 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 – Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative

7.2 - Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- Implantées sur la limite séparative et être intégré à la clôture, ou
- Adossées à une construction existante
- ou à 5 mètres minimum d'une limite séparative.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité et dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20m<sup>2</sup>.
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 – Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 – Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Définition :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

10.2 - La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.4 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables.

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

#### **Volumétrie générale :**

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

#### **Toitures**

**Les toitures à pente(s) doivent être :**

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)...
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patinés afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation ...)

Leur pente sera comprise entre soit entre 2 et 7 % soit 25 et 33 %

**Les couvertures translucides**, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

**Les fenêtres** de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

**Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable** intégrées à la volumétrie du toit. Les extensions pourront être identiques à l'existant (pente, couverture).

**Les équipements techniques** : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

## **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- en pierre de Gironde
- en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte des tons pierre de Gironde.
- en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.
- en bardage métallique obligatoirement thermo laqué. La teinte de sa finition sera sombre de sorte à s'intégrer au paysage et à éviter une réflexion trop importante de la lumière.
- Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

- Le blanc, les couleurs vives et les teintes pasteltes sont proscrites.

## **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat, sans excéder 2 mètres de haut.

## **Menuiserie**

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 – 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.

12.2 – **En secteur NL**, a minima, doit être prévue 1 place de stationnement par emplacement ou logement dans le cadre de l'opération d'ensemble.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **Définition :**

Les « espaces libres » sont toutes les surfaces non bâties de la parcelle (par exemple les espaces de stationnements font parties des espaces libres).

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### ESPACES BOISES A CONSERVER

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

13.5 - En conséquence, ce classement :

- interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

## **SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

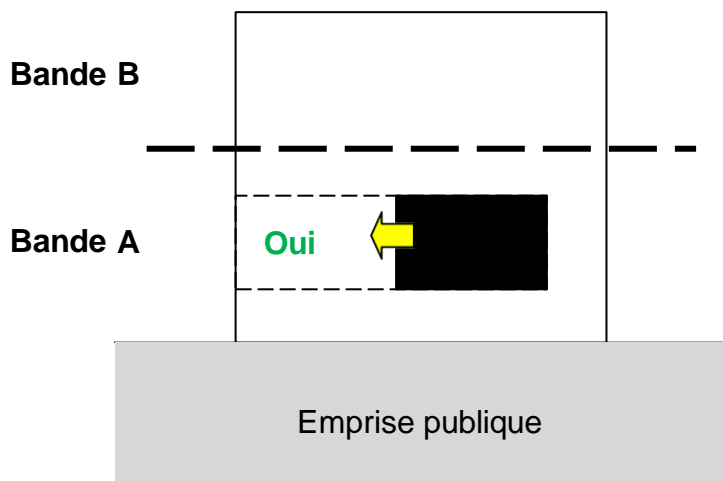
14.1 – Sans objet

## TITRE IV

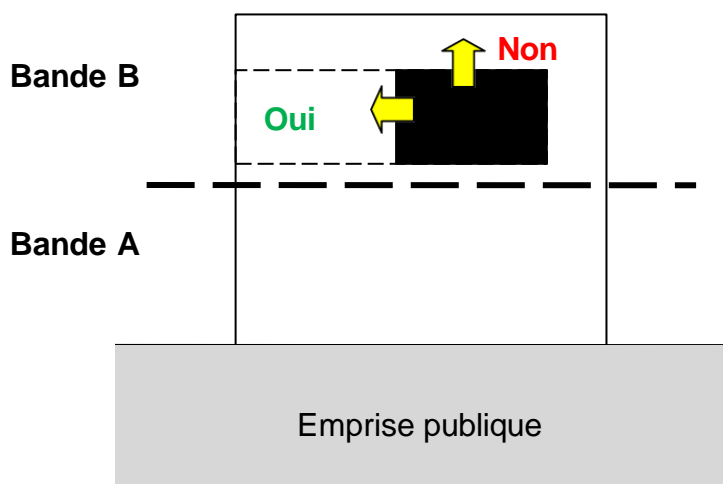
# ANNEXES GRAPHIQUES

**ZONE UA****SCHEMA 1 – ARTICLE 6.2 :**

« Dans la bande A (de 0 à 17 mètres depuis les voies et emprises publiques), l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ».

**SCHEMA 2 – ARTICLE 7.5 :**

« L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ».

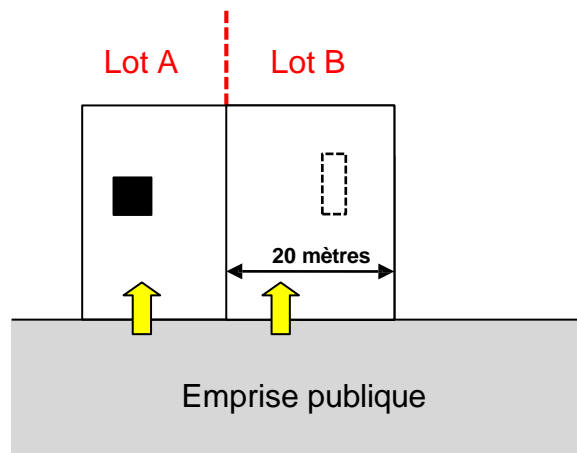


## ZONES UB & UC

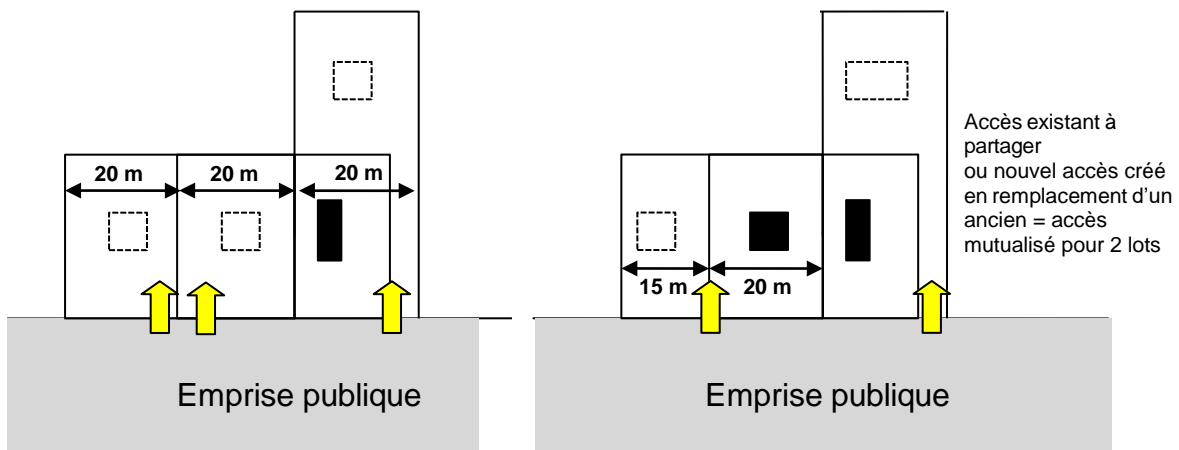
### SCHEMAS 3 – ARTICLE 3.4 COMMUN AUX ZONES UB & UC :

« Dans le cadre de division parcellaire, ou dans le cadre d'un projet de construction de deux habitations ou plus :

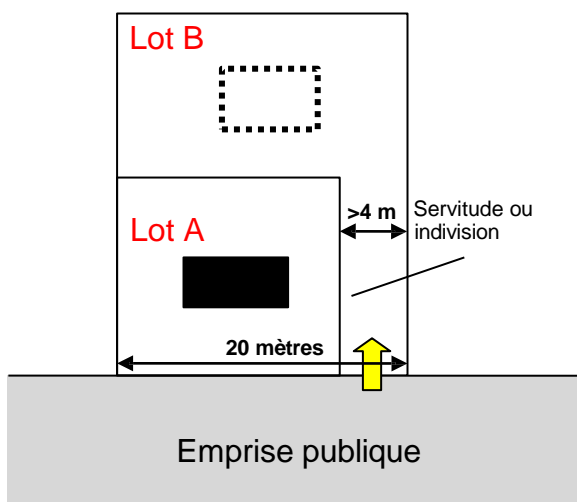
- un seul accès pourra être créé pour chaque lot dont la façade bordant le domaine public est supérieure à 20 mètres ;



- les accès devront être au maximum regroupés ;
- l'utilisation partagée de l'accès existant avant division sera privilégiée ;





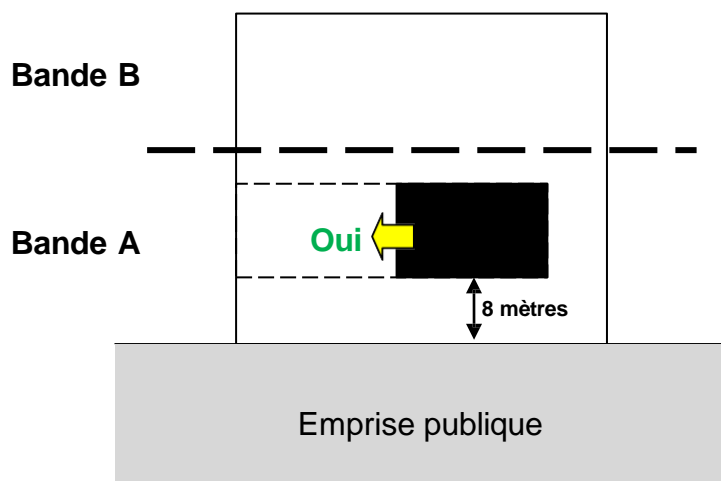


- si l'accès est constitué d'un espace de circulation privé et/ou ouvert à la circulation publique, desservant plus de 4 lots, celui-ci devra respecter les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas 3.5 et suivants ».

#### **SCHEMA 4 – ARTICLE 6.4 :**

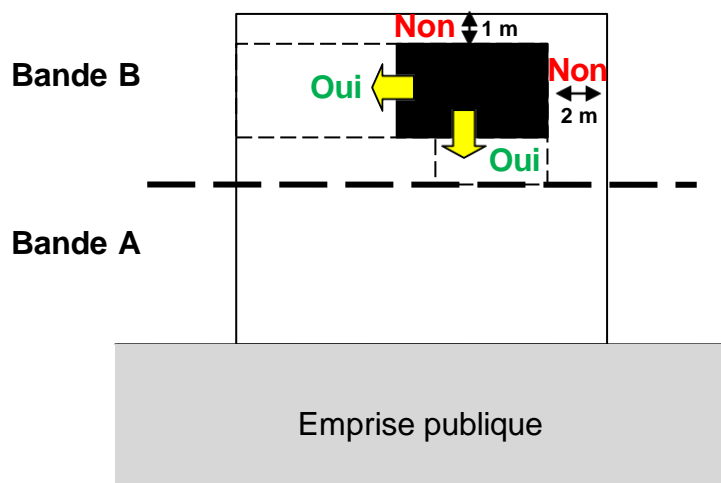
« **Dans la bande A** (de 0 à 17 mètres depuis les autres voies et emprises publiques), l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée ».



#### **SCHEMA 5 – ARTICLE 7.3 DE LA ZONE UB ET ARTICLE 7.4 DE LA ZONE UC :**

« **Dans les bande A et B**, l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ».

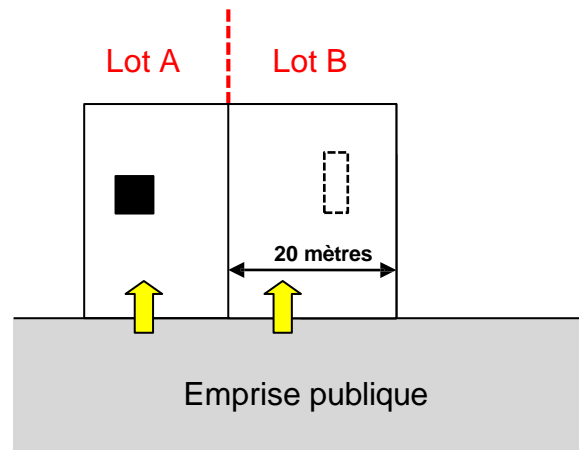


## ZONE UD

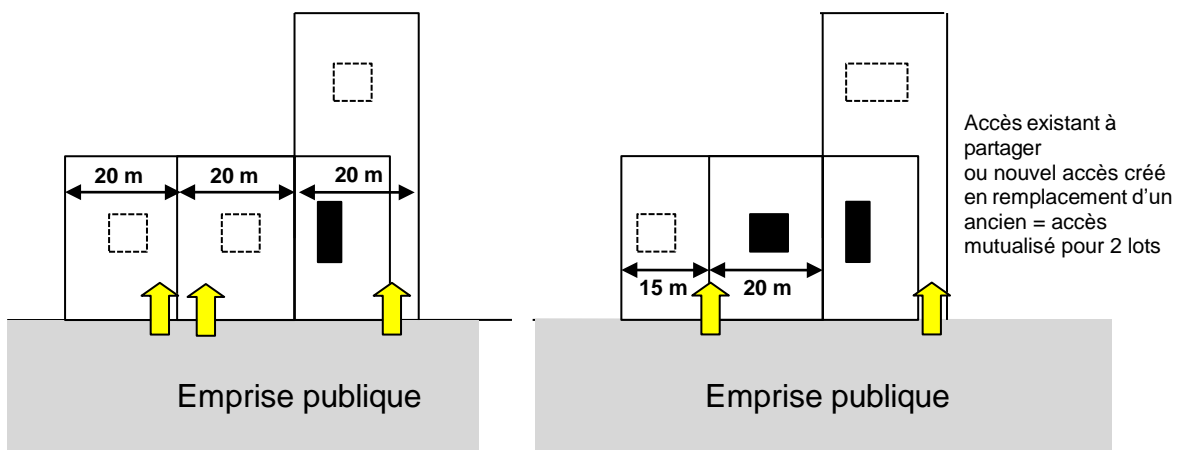
### SCHEMAS 6 – ARTICLE 3.4 :

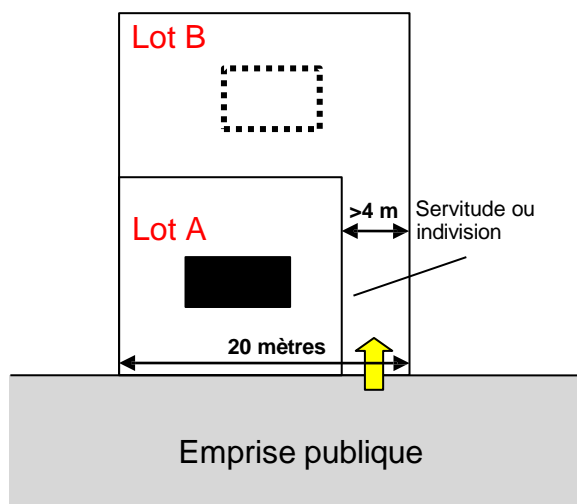
« Dans le cadre de division parcellaire, ou dans le cadre d'un projet de construction de deux habitations ou plus :

- un seul accès pourra être créé pour chaque lot dont la façade bordant le domaine public est supérieure à 20 mètres ;



- les accès devront être au maximum regroupés ;
- l'utilisation partagée de l'accès existant avant division sera privilégiée ;

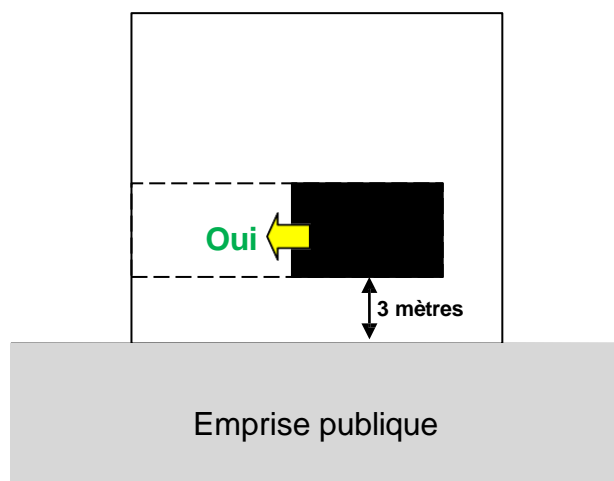




- si l'accès est constitué d'un espace de circulation privé et/ou ouvert à la circulation publique, desservant plus de 4 lots, celui-ci devra respecter les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas 3.5 et suivants ».

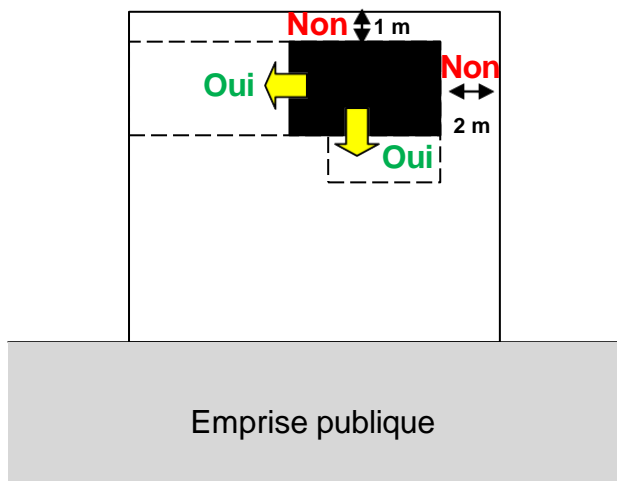
#### **SCHEMA 7 – ARTICLE 6.4 :**

« L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ».



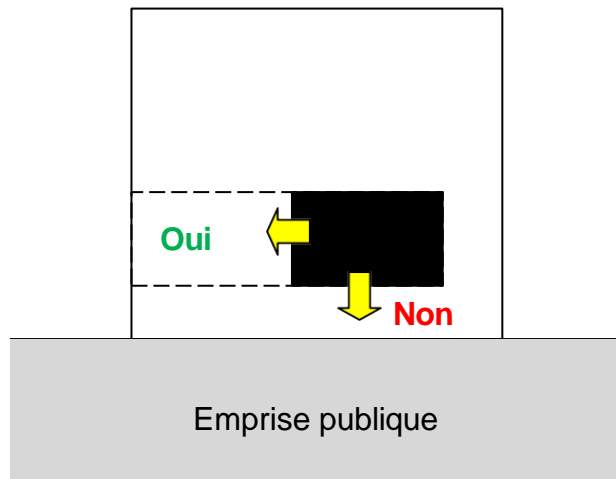
#### **SCHEMA 8 – ARTICLE 7.2 :**

« L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant »

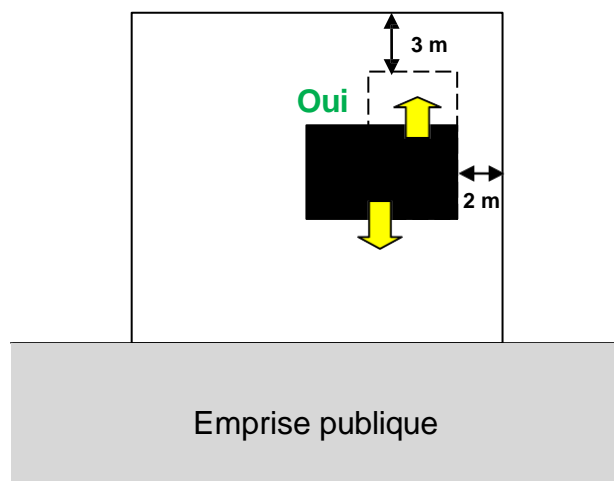


**ZONE UE****SCHEMA 9 – ARTICLE 6.2 :**

« L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ».

**SCHEMA 10 – ARTICLE 7.3 :**

« L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant »

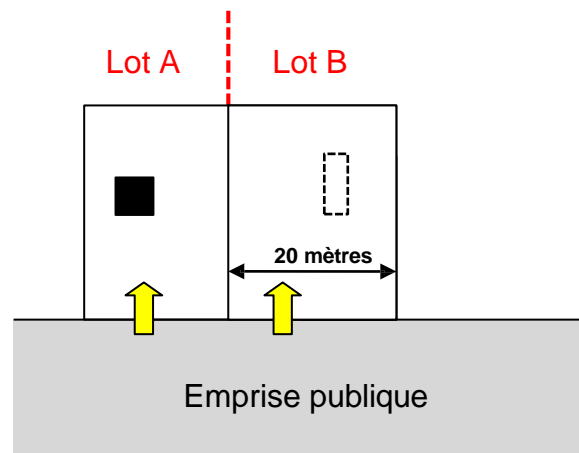


## ZONE 1AU

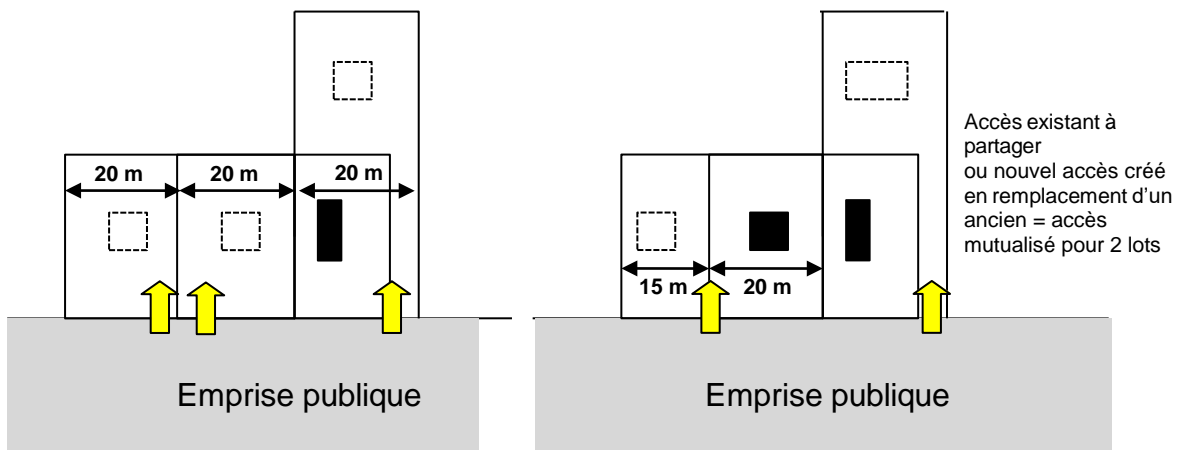
### SCHEMAS 11 – ARTICLE 3.4 :

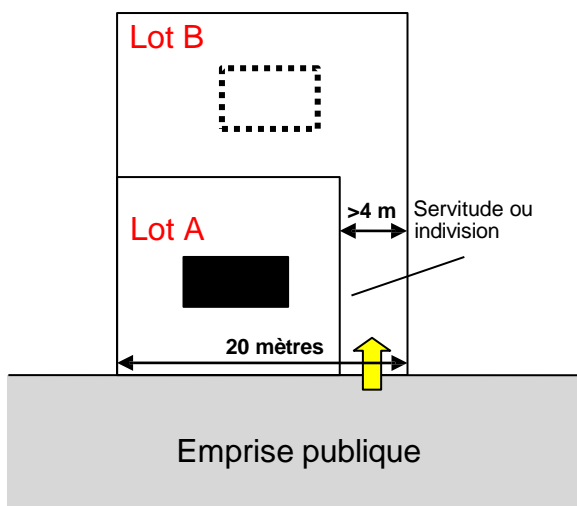
« Dans le cadre de division parcellaire, ou dans le cadre d'un projet de construction de deux habitations ou plus :

- un seul accès pourra être créé pour chaque lot dont la façade bordant le domaine public est supérieure à 20 mètres ;



- les accès devront être au maximum regroupés ;
- l'utilisation partagée de l'accès existant avant division sera privilégiée ;





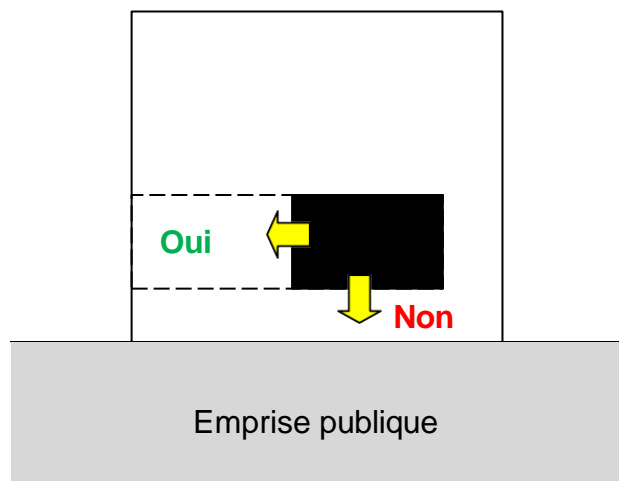
- si l'accès est constitué d'un espace de circulation privé et/ou ouvert à la circulation publique, desservant plus de 4 lots, celui-ci devra respecter les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas 3.5 et suivants ».

#### **SCHEMA 12 – ARTICLE 6.3 :**

« **En** secteurs 1AUx et 1AUxy, et en agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs ».



#### **SCHEMA 13 – ARTICLE 6.4 :**

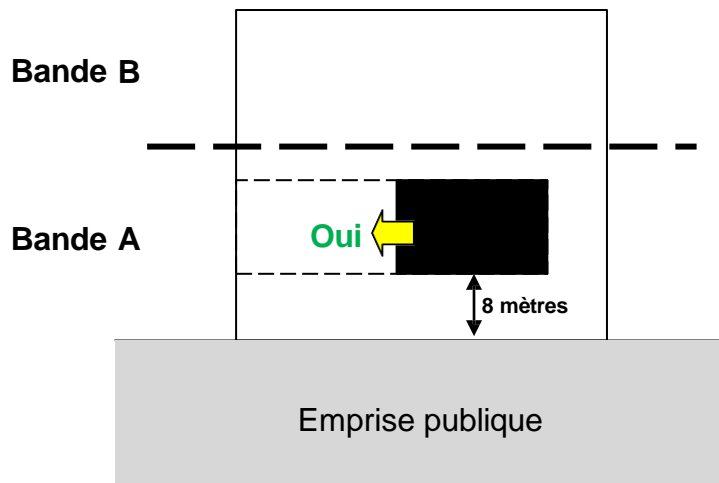
« **En zone 1AU**, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, doivent être édifiées soit :

- à l'alignement



- selon un recul de 5 mètres maximum.

L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ».



#### SCHEMA 14 – ARTICLE 7.6 DE LA ZONE 1AU :

« Dans le reste de la zone 1AU, dans les bandes A et B, l'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant ».

