

ELABORATION DU PLU DE SAINT-SAUVEUR

5-Règlement d'urbanisme

Version 3 du 31/05/2023

Réunion du 08/11/22

Réunions du 24/11/22



Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

S.A.R.L. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

MAITRE D'OUVRAGE
COMMUNE DE SAINT-SAUVEUR
Rue du centre
33250 SAINT-SAUVEUR



DÉCLINAISON DU ZONAGE

PROJET DE PLU						
Zonage	Caractère de la zone	Commentaire	2.1	2.2	2.3	2.4
			Impl./Emprises publiques	Impl./Limites séparatives	Emprise sol	Hauteur
UC	Urbaine de Centralité					
UCca	ca : Centre ancien		à l'alignement des voies	soit sur limite séparative pour 1 construction de 3,50 m maxi; soit en recul de 1/2 hauteur de la construction, avec 3 m mini	Non réglementé	6 m à l'égout du toit 8,50 m au faîtage
UCp	p : extensions pavillonnaires		RD 104 : recul 3m mini autres voies : à l'alignement des voies ou retrait de 3 m mini		40%	
AU	A Urbaniser					
AUh	A Urbaniser à vocation Habitat	zone AU de Labrousse	à l'alignement des voies ou en retrait de 3 m mini			
A	Agricole					
A	Agricole	réservée aux constructions nécessaires à l'activité agricole	recul : RD104 20m Autres voies 10 m	en retrait de 5 m Fossés : 5 m	bat agricole : NR Habitation : 250m2 Annexe : 50 m2	bat agricole : NR Habitation : 6 m Annexe : 3,50 m
Ah	h : secteur d'Habitation en zone A	à constructibilité limitée à l'évolutivité du bâti (extension et annexes au logement)			Habitation : 250m2 Annexe : 50 m2	Habitation : 6 m Annexe : 3,50 m
N	Naturelle					
Np	secteur de biodiversité majeure à Protéger strictement	site Natura 2000+zones humides du SAGE Estuaire, ZNIEFF, zone inondable (rouge) du PPRI+7PENS	seules les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées			
Nj	secteur naturel occupé par des jardins	secteur de jardin non constructible à l'exception d'annexe liée à un bâtiment d'habitation	recul de 5 m	soit sur limite séparative pour 1 construction de 3,50 m maxi; soit en recul de 1/2 hauteur de la construction, avec 3 m mini	Annexe 50 m2	Annexe : 3,50 m
NL	secteur Sport et Loisirs	Centre de Loisirs de la Garosse	RD 205 : recul de 5 m		à définir	12 m au faîtage
Nh	h : secteur d'Habitation en zone N	à constructibilité limitée à l'évolutivité du bâti (extension et annexes au logement)	RD 1215 : 20m RD 104 : recul 10m autres voies : 5 m		Habitation : 250m2 Annexe : 50 m2	Habitation : 6 m Annexe : 3,50 m

SOMMAIRE

1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	1
2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	11
CHAPITRE 1 UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE	13
CHAPITRE 2 AUh : ZONE A URBANISER	25
CHAPITRE 3 A : ZONE AGRICOLE	35
CHAPITRE 4 N : ZONE NATURELLE	47
3 - ANNEXES	57

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Sauveur située dans le Département de la Gironde.

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2.2 PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- ✓ Les périmètres visés aux articles R 151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- ✓ L'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- ✓ Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - les droits des tiers en application du Code Civil,
 - la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- ✓ Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- ✓ la **Zone UC**, zone Urbaine de Centralité avec :
 - un **secteur UCca** correspondant au centre ancien de Saint-Sauveur à caractère principal d'habitat, d'équipements publics, d'activités commerciales et de services,
 - un **secteur UCP** correspondant aux extensions contemporaines du centre ancien, à caractère pavillonnaire.
- ✓ la **Zone AUh**, zone A Urbaniser correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation à caractère d'habitat organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale déclinée dans une OAP:
- ✓ la **Zone A**, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec :
 - un **secteur Ah**, secteur d'habitations en zone agricole dans lequel les constructions préexistantes à l'élaboration du PLU peuvent faire l'objet d'une constructibilité limitée à l'évolutivité du bâti (extension et annexes au logement) ;
 - un **secteur Aot**, secteur d'activité en lien avec l'œnotourisme en zone agricole, dans lequel les constructions d'hébergement touristique sont autorisées ;
- ✓ la **Zone N**, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :
 - un **secteur Np** correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, (« site n°FR7200683 – Marais du Haut-Médoc », zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde, ZNIEFF) ;
 - un **secteur Nh** secteur d'habitations en zone naturelle dans lequel les constructions préexistantes à l'élaboration du PLU peuvent faire l'objet d'une constructibilité limitée à l'évolutivité du bâti (extension et annexes au logement) ;
 - un **secteur NL** correspondant au Centre de Loisirs de la Garosse.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- ✓ Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1, L 113-2 et R 113-1, R 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Les constructions existantes qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- ✓ Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 151-41 et R 151-48 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ✓ Les zones soumises à un risque naturel (inondation, feux de forêt).

4 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Leurs définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux articles 1.1 et 1.2 du présent règlement :

- 1.1 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.2 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes, (*source : Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015*) :

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

DEFINITIONS :

Destination « exploitation agricole et forestière » :

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

Destination « Habitat » :

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Destination de construction « commerce et activité de service » :

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- o les résidences de tourisme,
- o les villages résidentiels de tourisme ;
- o les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

• La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public, ...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

• La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

• La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, ...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, (lutte contre les « déserts médicaux »).

Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...), mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

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

5 ADAPTATIONS MINEURES

5.1 LES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT NE PEUVENT FAIRE L'OBJET D'AUCUNE DÉROGATION

Seules les adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

5.2 LORSQU'UN IMMEUBLE BÂTI EXISTANT N'EST PAS CONFORME AUX RÈGLES ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE, LE PERMIS DE CONSTRUIRE NE PEUT ÊTRE ACCORDÉ QUE POUR DES TRAVAUX QUI ONT POUR OBJET D'AMÉLIORER LA CONFORMITÉ - OU TOUT AU MOINS DE NE PAS AGGRAVER LA NON-CONFORMITÉ - DE CES IMMEUBLES AVEC LESDITES RÈGLES, OU QUI SONT SANS EFFET À LEUR ÉGARD.

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1

UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE

La zone UC est une zone Urbaine de Centralité ; elle se compose :

- * D'un secteur UCca correspondant au centre ancien de Saint-Sauveur,
- * D'un secteur UCp correspondant aux extensions contemporaines du centre ancien, à caractère dominant d'habitat pavillonnaire,

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un risque naturel. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque d'inondation est matérialisé sur le plan de zonage par une trame "mouchetée" rouge ou jaune.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
5. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
6. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles et le changement de destination des constructions existantes, destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.

Dépôts

- 1.1.3 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

- 1.1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 1.1.5 Les terrains de camping et de caravanage, les aires naturelles de camping, les Habitations Légères de Loisirs ¹ les Résidences Mobiles de Loisir ², les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances
- 1.1.6 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-14 du code de l'urbanisme.
- 1.1.7 Les Habitations Légères de Loisir de type constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou définitive, à usage d'habitation (tinyhouse, mobil-home, yourte, ..).

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1 L'extension des constructions existantes à vocation artisanale à condition d'être limitée à +30% de la surface de plancher existante.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**DEFINITION :**

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

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UCp :

- 1.3.2 Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, il est exigé : 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement créé.
- 1.3.3 Pour toute autre destination de construction, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :
- 60 m² de construction destinée aux bureaux, au commerce.
 - 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).
- 1.3.4 Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé 1 place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation
- 1.3.5 Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, 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 Telles que définies à l'article R111-37 du code de l'urbanisme : « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs »

² Telles que définies à l'article R111-41 du code de l'urbanisme : « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- 1.3.6 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans le secteur UCca :

- 2.1.1 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- 2.1.2 Lorsque la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante implantée à l'alignement de l'emprise publique, l'implantation de la nouvelle construction devra également être édifiée en limite de l'emprise publique.
- 2.1.3 Lorsque la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante implantée en retrait ; le retrait de la construction nouvelle doit être équivalent au retrait de la construction existante.

Dans le secteur UCp :

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- 2.1.4 Par rapport à la RD 104 : à une distance au moins égale à 3 mètres.
- 2.1.5 Par rapport aux autres voies : les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans tous les secteurs de la zone UC :

- 2.1.6 Pourront déroger aux articles précédents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
 - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.1.7 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UCca et UCp :

- 2.2.1 Les constructions nouvelles pourront être implantées de la manière suivante :
- soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit.
 - soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les secteurs de la zone UC :

- 2.2.2 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
 - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.2.3 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 3 mètres par rapport au haut de la berge.
- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture inférieurs à 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, des piscines hors sol, n'entrent pas dans le calcul de d'emprise au sol.

Dans le secteur UCca :

- 2.3.1 Non réglementé.

Dans le secteur UCp :

- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Dans tous les secteurs de la zone UC :

- 2.3.3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

- 2.4.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et à 8,50 mètres au faîtage.

2.4.2 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles précédents :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux valeurs définies précédemment. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

2.4.3 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage. Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m à l'égout du toit.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage du bourg et de ses extensions contemporaines.

Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

Pour rappel, la zone UC est couverte pour tout ou partie par un périmètre de protection au titre des Monuments Historiques de l'église Saint-Pierre, dans lequel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire pour toute demande de projet de construction (périmètre reporté sur le plan de zonage).

◆ PROJET ARCHITECTURAL

2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

2.5.2 Compte tenu du caractère de zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.5.3 Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (toiture et façade végétalisées, ossature bois, ...), les prescriptions de l'article 2.5 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Dans les secteurs UCca et UCp :

Réaménagement des Constructions existantes

2.5.4 Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur les constructions existantes, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures, les matériaux mis en œuvre et leurs colorations.

Couvertures

- 2.5.5 Dans le cas de rénovation d'une couverture en tuile canal, en tuile mécanique dite de Marseille ou en ardoise, des matériaux identiques seront privilégiés. En cas de changement de type de tuiles, les tuiles devront être de teinte naturelle claire ou de ton vieilli, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les tuiles de couleur et vernissées sont interdites. Les revêtements des couvertures de toit en pentes autres que les tuiles ou l'ardoise sont interdits.
- 2.5.6 Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres et piscines couvertes et les toitures plates sont autorisées sous réserve d'être masquées par un acrotère. Les toitures à une pente sont interdites excepté pour l'extension des constructions existantes.
- 2.5.7 Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans la pente du toit ; les fenêtres de type « chien assis » ne sont pas autorisées.
- 2.5.8 Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée sur la base des préconisations développées ci-après au paragraphe : □ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

Façades et épidermes

- 2.5.9 Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment par exemple). L'enduit doit venir à fleur des pierres.
- 2.5.10 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Toutes autres couleurs sont proscrites.
- 2.5.11 Les éléments d'architecture en bois et les planches de rive seront traités de la même manière en cas de restauration.
- 2.5.12 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc est autorisé.

Ouvertures et menuiseries

- 2.5.13 Les dimensions des baies d'origine et leur emplacement seront conservées
- 2.5.14 Sur les façades non visibles depuis l'espace public, l'agrandissement d'ouverture existante ou de création de nouvelle ouverture est autorisée sous réserve d'être justifiées d'un point de vue fonctionnel (dans ce cas, un plan de la répartition intérieure devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme).
- 2.5.15 Pour des constructions d'architecture traditionnelle, les volets devront être conservés ou remplacés à l'identique ou restitués dans leur apparence. Dans les autres cas, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- 2.5.16 La couleur destinée aux menuiseries est limitée à une palette de couleur jointe en annexe du présent règlement. Les autres couleurs sont proscrites.

Extension ou transformation de constructions existantes

- 2.5.17 L'extension doit :
- Soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas, respecter la volumétrie des bâtiments d'origine, en s'inscrivant dans la continuité de l'architecture existante à savoir : simplicité de volume, sens de toiture et du faitage, pente de toitures, alignement et mêmes aspects des façades, formes et proportions des percements, matériaux et colorations similaires, ...
 - Soit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés. Dans ce cas, l'emploi des matériaux cités à l'article 2.5.12 est autorisé. En outre, l'emploi de matériaux de couverture nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique est autorisé.

Constructions nouvelles

Couvertures

- 2.5.18 Le nombre maximum de faîtages est limité à trois. Les constructions devront être à 2, 3 ou 4 pans. Les constructions à 1 pan de toiture sont autorisées uniquement dans le cas d'extension des constructions existantes. Les fenêtres de toit devront être implantées dans le sens de la pente de la toiture, les fenêtres de type « chien assis » sont interdites.
- 2.5.19 Les matériaux de couvertures seront :
- La tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou de ton vieilli ; les tuiles noires, blanches et vernissées sont interdites ;
 - La tuile mécanique petit et grand galbe, ou d'aspect similaire ;
 - La tuile dite de Marseille, ou d'aspect similaire ;
 - Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit ;
 - Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique sont autorisés.
 - Les tuiles solaires imitant l'aspect « tuile canal en terre cuite ».

Façades et épidermes

- 2.5.20 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.21 Les revêtements de façade seront réalisés en enduits traditionnels, de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté. Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.22 La couleur des enduits de façades sera choisie dans la palette jointe en annexe du présent règlement.
- 2.5.23 Dans le cas d'architecture d'inspiration contemporaine, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé. Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

◆ **BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

- 2.5.24 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur ; à cet effet, des recommandations architecturales sont jointes en annexe au présent règlement. D'une façon générale, toute intervention sur ce patrimoine veillera à respecter les principes suivants :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
 - Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclaircissement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.25 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.26 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles ou autres matériaux d'aspect équivalent et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.27 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

RAPPEL :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
(à Compléter AVEC LA DATE DE LA Délibération DU CM)

- 2.5.28 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.

Dans les secteurs UCca et UCp :

- 2.5.29 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximum de 1,60m.
 - Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
 - Les murs seront revêtus d'un enduit de couleur choisie dans la palette jointe en annexe du présent règlement.
 - Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, Laurier Cerise charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique ; leur implantation devra respecter un recul d'1 m vis-à-vis de l'emprise publique.
- 2.5.30 Sur limite séparative seules sont autorisées :
- les clôtures en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement,
 - les treillages métalliques et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique. Dans le cas de haies vives, leur implantation devra respecter un recul d'1 m vis-à-vis de la limite séparative.
 - les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,90 m

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.31 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.
- 2.5.32 Dans la mesure où ces dispositifs entraînent une modification de l'aspect extérieur du bâtiment, les éléments techniques ci-dessous sont soumis à déclaration préalable (art. R 421-17 du code de l'urbanisme)

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.33 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.34 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.35 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

- 2.5.36 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti, ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades, ou masqués par un acrotère.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.37 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.38 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, coffret fermé ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.39 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.40 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation, ou masquées par un élément de construction (auvent, avant-toit, coffret fermé ...).

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.
- 2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).
- 2.6.5 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa. Une planche photo de ces espèces invasives figure en annexe du présent règlement d'urbanisme.

Dans le secteur UCp :

- 2.6.6 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :
- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m² : 40 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 500 m² et inférieures à 800 m² : 50 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 800 m² : 60 %.
- 2.6.7 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.8 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.

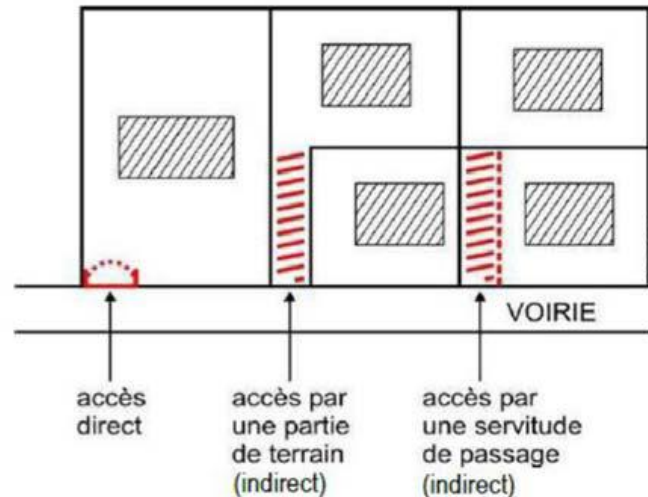
3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION :

ACCES : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage), dit accès direct ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), dit accès indirect, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

Un accès indirect ne peut pas être considéré comme une voie. En effet, un accès peut desservir un ou plusieurs lots mais il ne peut pas être ouvert à la circulation publique.

VOIE : Une voie peut être publique ou privée. Elle peut être ouverte ou non à la circulation publique.

Dans tous les cas, qu'elle soit publique ou privée, une voie doit assurer les conditions d'aménagement qui garantissent la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules et permettre la desserte des services publics. Ainsi, une voie comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, l'emprise réservée au passage des piétons et éventuellement des cyclistes et les fossés et talus la bordant.

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique¹ ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Les accès à la voie publique des groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.5 Tout nouvel accès destiné à desservir des terrains issus d'une redivision parcellaire devra être mutualisé, à compter de 2 lots issus de la redivision foncière hors lot d'origine objet de la redivision.
- 3.1.6 Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum et qu'elle comporte un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

¹ Les chemins ruraux entrent dans le champ du domaine privé de la commune et ne bénéficient pas d'un statut de voie publique.

◆ VOIRIE

- 3.1.7 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de l'emprise de la voie ne sera pas inférieure à 6 m et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.1.8 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**◆ EAU POTABLE**

- 3.2.1 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 par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 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.
- 3.2.5 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 prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.6 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.7 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 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) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.
- 3.2.10 Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. Ils devront intégrer un clapet anti retour.

3.2.11 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert publics ou privés devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ **RESEAU ELECTRIQUE ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

3.2.12 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.13 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

CHAPITRE 2

AUh : ZONE A URBANISER

La zone AUh, zone à urbaniser à vocation d'habitat, correspond aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue selon l'échéancier défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
5. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

- 1.1.1 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Constructions

- 1.1.2 Les constructions à usage agricole, forestier, artisanal, commercial, de bureau, d'hébergement hôtelier, industriel ou d'entrepôt.
- 1.1.3 Les constructions à usage d'habitation qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement globale.
- 1.1.4 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Dépôts

- 1.1.5 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

- 1.1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Camping et caravanage

- 1.1.7 Les terrains de camping et de caravanage, les aires naturelles de camping,
- 1.1.8 les Habitations Légères de Loisirs¹, les résidences mobiles de loisirs² ;
- 1.1.9 Les Habitations Légères de Loisir de type constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou définitive, à usage d'habitation (tinyhouse, mobil-home, yourte, ..).
- 1.1.10 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.1.11 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-14 du code de l'urbanisme.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***Opérations d'aménagement***

- 1.2.1 Les opérations d'aménagement (lotissement, groupe d'habitations) à condition que :
 - Elles portent sur la totalité de la superficie de la zone.
 - Elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1.
 - Elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement des dispositifs suivants :
 - Préservation du chemin rural central bordé de ses haies champêtres latérales, dans une fonction de cheminement piéton connecté au chemin du Terrier de Lafon vers le bourg, selon le principe de traitement du profil n°3 de l'OAP ;
 - Aménagement d'une bande paysagère le long de la route de Labrousse (RD104E3) au niveau de l'espace d'accueil, sur une emprise de 5 m ;
 - Création d'une bande paysagère champêtre le long de la limite Ouest de l'aménagement, portée au schéma d'aménagement, selon le principe de traitement du profil n°4 de l'OAP ;
 - Création d'une bande paysagère au nord le long du chemin du Terrier de Lafon, portée au schéma d'aménagement, dont la haie champêtre développée le long du chemin Terrier de Lafon devra être préservée, et le cas échéant complétée d'essences choisies dans la palette végétale jointe en annexe de l'OAP ;
 - L'ensemble de ces aménagements seront à comptabiliser dans les espaces collectifs de l'opération.
 - ~~Elles comportent une affectation d'un minimum de 1 logement du programme de chaque phase de réalisation à du logement à caractère social (locatif et/ou accession sociale).~~
 - 25 % minimum du programme des logements ou 25% de l'assiette foncière de l'aménagement (surface cessible), se compose d'habitat individuel dense (maisons de villes accolées /maisons jumelées).

Constructions

- 1.2.2 Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.3 Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

¹ Telles que définies à l'article R111-37 du code de l'urbanisme : « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs ».

² Telles que définies à l'article R111-41 du code de l'urbanisme : « véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler ».

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

DEFINITION :

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

Normes de stationnement des véhicules motorisés

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.2 Les modalités de réalisation des places de stationnement définies dans le présent règlement ne s'appliquent pas lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- 1.3.3 Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, il est exigé sur chaque lot privatif : 2 emplacements (garage ou aire aménagée).
- 1.3.4 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 5 logements, il sera exigé un ratio de 0,5 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.
- 1.3.5 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 1.3.6 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces de stationnement devront comporter des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Dans cet objectif, les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence en annexe).

Normes quantitatives de stationnement des vélos

- 1.3.7 Il est rappelé que des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation. Par conséquent les constructeurs devront justifier qu'ils respectent les normes en vigueur qui sont applicables à la catégorie de construction concernée.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
- Les piscines non couvertes.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

2.1.2 Les constructions nouvelles pourront s'implanter en limite d'emprise publique ou à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- Les piscines non couvertes.

2.2.2 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 3 mètres par rapport au haut de la berge. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des fossés.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

2.2.3 Les constructions nouvelles pourront être implantées de la manière suivante :

- Soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et que la limite séparative ne soit pas constituée d'un fossé.
- Soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif

et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

2.3.2 L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants : les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 8,50 mètres au faîtage.
- 2.4.3 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- 2.4.4 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

Pour rappel, la zone AUh est couverte pour tout ou partie par un périmètre de protection au titre des Monuments Historiques de l'église Saint-Pierre, dans lequel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire pour toute demande de projet de construction (périmètre reporté sur le plan de zonage).

◆ PROJET ARCHITECTURAL

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.
- 2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante rurale.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Constructions nouvelles

- 2.5.3 Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

2.5.4 Le nombre maximum de faîtages est limité à trois. Les constructions devront être à 2, 3 ou 4 pans. Les constructions à 1 pan de toiture sont autorisées uniquement dans le cas d'extension des constructions existantes. Les fenêtres de toit devront être implantées dans le sens de la pente de la toiture, les fenêtres de type « chien assis » sont interdites. Les matériaux de couvertures seront :

- la tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou de ton vieilli ; les tuiles noires, blanches et vernissées sont interdites ;
- la tuile mécanique petit et grand galbe, ou d'aspect similaire ;
- la tuile dite de Marseille, ou d'aspect similaire ;
- Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit ;
- Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'un dispositif de performance énergétique sont autorisés.
- Les tuiles solaires imitant l'aspect tuile canal en terre cuite.

Façades et épidermes

- 2.5.5 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.6 Les revêtements de façade seront réalisés en enduits traditionnels, de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté. Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.7 La couleur des enduits de façades sera choisie dans la palette ton terre ou sable jointe en annexe du présent règlement Les autres couleurs sont proscrites.
- 2.5.8 Dans le cas d'architecture d'inspiration contemporaine, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, est autorisé. Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 2.5.9 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.10 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

- 2.5.11 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.12 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- 2.5.13 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.14 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.15 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.16 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.17 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.18 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.19 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

◆ CLOTURES**RAPPEL :**

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
(à Compléter AVEC LA DATE DE LA Délibération DU CM)*

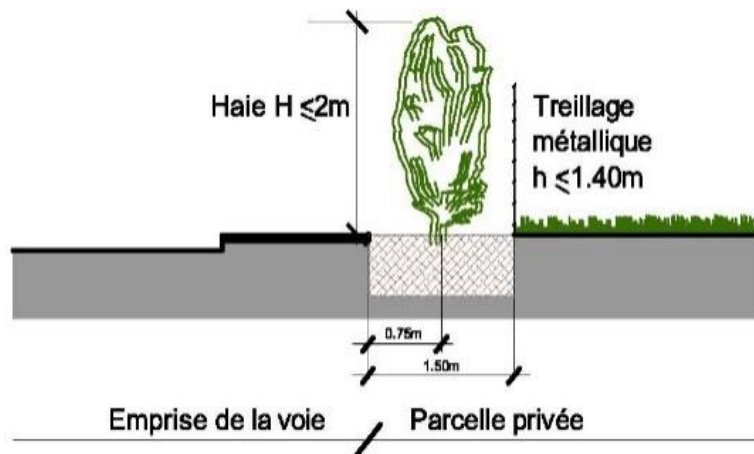
- 2.5.20 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

2.5.21 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-contre :

A voir //OAP où on demande :

« Traitement des clôtures : privilégier des types de clôtures discrètes (haie arbustive, clôture paddock, ...) dans le paysage, en évitement des murs pleins maçonnés. »



- 2.5.22 Sur limite séparative seules sont autorisées :

- les clôtures en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement,

- les treillages métalliques et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.2 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.
- 2.6.3 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.4 Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement indiqués dans le cadre de l'OAP du secteur justifié (bande boisée paysagère, ...).
- 2.6.5 Les opérations immobilières, groupes d'habitations et lotissements devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ces derniers sont conçus pour être arrosés.
- 2.6.6 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.7 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de la manière suivante :
- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m² : 40 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 500 m² : 50 %.
- 2.6.8 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.9 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa. Une planche photo de ces espèces invasives figure en annexe du présent règlement d'urbanisme.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.
- 3.1.3 Aucun accès individuel ne sera créé le long du chemin du Terrier de Lafon ni le long du chemin qui relie la RD104E3 et la RD104E1.

◆ VOIRIE

- 3.1.4 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de l'emprise de la voie devra être conforme à la réglementation d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Elle ne sera pas inférieure à 6m et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4m.
- 3.1.5 Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :
- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement et de Programmation,
 - de réaliser la voie jusqu'à la limite avec l'unité foncière riveraine afin d'assurer son désenclavement,
 - de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- 3.1.6 Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan de zonage.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 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 par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

- 3.2.4 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.
- 3.2.5 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 prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.6 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.7 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) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.
- 3.2.8 Sauf disposition particulière de gestion pluviale définie dans l'OAP de la zone, les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert publics ou privés devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.9 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.
- 3.2.10 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

CHAPITRE 3 A : ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols avec :
un secteur Ah, secteur d'Habitations en zone agricole, dans laquelle seule la gestion du bâti existant est autorisée ;

un secteur Aot, secteur d'hébergement touristique en zone agricole, en lien avec l'activité œnotouristique.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un risque naturel. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
5. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
6. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière de la zone, aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites.
- 1.1.2 Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans la zone A :*****Constructions***

- 1.2.1 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière de la zone.
- 1.2.2 Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation (dans un rayon d'environ 50 m maximum).
- 1.2.3 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de 250 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;
- 1.2.4 Les annexes¹ aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.
- 1.2.5 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition d'être destiné à l'habitation, et que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site et l'activité agricole. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la commission compétente en matière de préservation des espaces prévue à l'article L.112-1 du Code rural et de la pêche maritime. (si le cas se présente)
- 1.2.6 Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.7 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans le secteur Ah :

- 1.2.8 L'extension des constructions existantes, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de 250 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;
- 1.2.9 Les annexes² aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

² Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

1.2.10 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

1.3.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans la zone A :

- 2.1.1 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront s'implanter comme suit :
- Par rapport à la RD 104 : à une distance de 20 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.
 - Par rapport aux autres voies : à une distance de 10 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.

Dans le secteur Ah :

- 2.1.2 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront s'implanter comme suit :
- Par rapport à la RD 104 : à une distance au moins égale à 3m en retrait par rapport à l'emprise publique de la voie.
 - Par rapport aux autres voies : les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement de l'emprise publique de la voie.
- 2.1.3 Pourront déroger aux articles précédents 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 constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
- 2.1.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.
- 2.2.2 Pourront déroger aux articles suivants 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 constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
- 2.2.3 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

2.2.4 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport au haut de la berge.

L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux ou fossés.

Dans le secteur Ah :

2.2.5 L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes nouvelles pourront être implantées de la manière suivante :

- Soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et que la limite séparative ne soit pas constituée d'un fossé.
- Soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

2.2.6 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 3 mètres par rapport au haut de la berge.

L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux ou fossés.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans la zone A et le secteur Ah :

2.3.1 L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

2.3.2 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 250 m² de surface de plancher à l'issue du projet d'extension.

2.3.3 L'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 50 m² par annexe. Cette emprise concerne uniquement les bâtiments.

2.3.4 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

Dans la zone A et le secteur Ah :

2.4.1 La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.

2.4.2 La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à 6 m mesurée au faîtage.

2.4.3 La hauteur des constructions annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 3,50 m mesurée à l'égout.

2.4.4 Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

2.4.5 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur précédentes :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...) et les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

2.5 **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement et le paysage agricoles, en suivant les recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional du Médoc et les recommandations jointes en annexe 4 du présent règlement.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.5.2 Compte tenu du caractère de zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Dans la zone A :

Constructions nouvelles destinées à l'activité agricole autorisées à l'article 1.2.1

- 2.5.3 Les bâtiments d'activité agricole pourront être réalisés en bardage en métal ou en bois ou aspect bois. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les couleurs foncées seront privilégiées, le blanc pur est interdit.
- 2.5.4 Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.
- 2.5.5 Les parois et les couvertures d'aspect brillant sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées à l'article 1.2.1 et 1.2.2

Couvertures

2.5.6 Les constructions à 1 pan de toiture sont autorisées uniquement dans le cas d'extension des constructions existantes. Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans la pente du toit, les fenêtres de type « chien assis » sont interdites.

2.5.7 Les matériaux de couverture seront :

- La tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou de ton vieilli ; les tuiles noires, blanches et vernissées sont interdites ;

- La tuile mécanique petit et grand galbe, ou d'aspect similaire ;
- La tuile dite de Marseille, ou d'aspect similaire ;
- L'ardoise dans le cas de projet s'inspirant du style de la maison bourgeoise ;
- Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit ;
- Les matériaux nécessaires à la mise en oeuvre d'un dispositif de performance énergétique sont autorisés.
- Les tuiles solaires d'aspect similaire à la tuile canal en terre cuite.

Façades et épidermes

- 2.5.8 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.9 Les revêtements de façade seront réalisés en enduits traditionnels, de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté. Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.10 La couleur des enduits de façades sera choisie dans la palette jointe en annexe du présent règlement
- 2.5.11 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Dans le secteur Ah :

Réaménagement des Constructions existantes

- 2.5.12 Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur les constructions existantes, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures, les matériaux mis en œuvre et leurs colorations.

Couvertures

- 2.5.13 Dans le cas de rénovation d'une couverture en tuile canal, en tuile mécanique dite de Marseille ou en ardoise, des matériaux identiques seront privilégiés. En cas de changement de type de tuiles, les tuiles devront être de teinte naturelle claire ou de ton vieilli, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les tuiles de couleur et vernissées sont interdites. Les revêtements des couvertures de toit en pentes autres que les tuiles ou l'ardoise sont interdits.
- 2.5.14 Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres et piscines couvertes et les toitures plates sont autorisées sous réserve d'être masquées par un acrotère. Les toitures à une pente sont interdites excepté pour l'extension des constructions existantes.
- 2.5.15 Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans la pente du toit ; les fenêtres de type « chien assis » ne sont pas autorisées.
- 2.5.16 Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée sur la base des préconisations développées ci-après au paragraphe : □ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES.

Façades et épidermes

- 2.5.17 Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment par exemple). L'enduit doit venir à fleur des pierres.
- 2.5.18 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire (cf palette jointe en annexe du présent règlement). Toutes autres couleurs sont proscrites.
- 2.5.19 Les éléments d'architecture en bois et les planches de rive seront traités de la même manière en cas de restauration.
- 2.5.20 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc est autorisé.

Ouvertures et menuiseries

- 2.5.21 Les dimensions des baies d'origine et leur emplacement seront conservées
- 2.5.22 Sur les façades non visibles depuis l'espace public, l'agrandissement d'ouverture existante ou de création de nouvelle ouverture est autorisée sous réserve d'être justifiées d'un point de vue fonctionnel (dans ce cas, un plan de la répartition intérieure devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme).
- 2.5.23 Pour des constructions d'architecture traditionnelle, les volets devront être conservés ou remplacés à l'identique ou restitués dans leur apparence. Dans les autres cas, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- 2.5.24 La couleur destinée aux menuiseries est limitée à une palette de couleur jointe en annexe du présent règlement. Les autres couleurs sont proscrites.

Extension ou transformation de constructions existantes

- 2.5.25 L'extension doit :
- Soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas, respecter la volumétrie des bâtiments d'origine, en s'inscrivant dans la continuité de l'architecture existante à savoir : simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et mêmes aspects des façades, formes et proportions des percements, matériaux et colorations similaires, ...
 - Soit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés. Dans ce cas, l'emploi des matériaux cités à l'article 2.5.12 est autorisé. En outre, l'emploi de matériaux de couverture nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique est autorisé.

Dans la zone A et le secteur Ah :**◆ BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

- 2.5.26 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur ; à cet effet, des recommandations architecturales sont jointes en annexe 3 au présent règlement. D'une façon générale, toute intervention sur ce patrimoine veillera à respecter les principes suivants :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
 - Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.27 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.28 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.
- 2.5.29 Dans la mesure où ces dispositifs entraînent une modification de l'aspect extérieur du bâtiment, les éléments techniques ci-dessous sont soumis à déclaration préalable (art. R 421-17 du code de l'urbanisme)

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.30 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.31 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.32 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.33 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti, ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades, ou masqués par un acrotère.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.34 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.35 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, coffret fermé ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.36 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.37 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation, ou masquées par un élément de construction (auvent, avant-toit, coffret fermé ...).

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.38 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles ou autre matériau d'aspect équivalent et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.39 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à **42 20** m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

RAPPEL :

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
(à Compléter avec la date de la Délibération du CM)*

Dans la zone A :

2.5.40 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques comprenant éventuellement un mur de soubassement de 30cm maximum, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
- Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

Dans le secteur Ah :

2.5.41 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximum de 1,60m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
- Les murs seront revêtus d'un enduit de couleur choisie dans la palette jointe en annexe du présent règlement.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, Laurier Cerise charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique ; leur implantation devra respecter un recul d'1 m vis-à-vis de l'emprise publique.

2.5.42 Sur limite séparative seules sont autorisées :

- les clôtures en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement,
- les treillages métalliques et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique. Dans le cas de haies vives, leur implantation devra respecter un recul d'1 m vis-à-vis de la limite séparative.
- les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,90 m

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

2.6.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.3 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales, choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.

◆ VOIRIE

- 3.1.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 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 par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 En présence du réseau public d'assainissement, toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.
- 3.2.6 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.
- 3.2.7 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 prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 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) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert publics ou privés devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

CHAPITRE 4 N : ZONE NATURELLE

La zone N couvre des espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux et comprend :

- * un secteur Np correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, (Zone Natura 2000 « site n°FR7200683 – Marais du Haut-Médoc », zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde, ZNIEFF) ;**
- * un secteur Nh dans lequel les constructions préexistantes à l'élaboration du PLU peuvent faire l'objet d'une constructibilité limitée à l'évolutivité du bâti (extension et annexes au logement) ;**
- * un secteur NL correspondant au Centre de Loisirs de la Garosse.**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à un risque naturel. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Le risque d'inondation est matérialisé sur le plan de zonage par une trame "mouchetée" rouge ou jaune.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
5. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
6. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N et les secteurs Np, Nh et NL :

1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

1.2.1 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Np :

1.2.2 Seules sont autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 n°FR7200683 – « Marais du Haut-Médoc » et des zones humides du SAGE « Estuaire de la Gironde et des milieux associés ».
- Les installations techniques et aménagements (cheminements piétons,..) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans le secteur Nh :

1.2.3 Seules sont autorisées :

- L'extension des constructions existantes, à condition que le projet n'excède pas 250 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;
- les annexes¹ à l'habitation et les installations liées à des activités de loisir privé (piscine, tennis, ...) à condition :
 - qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit, qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans le secteur NL :

1.2.4 Seules sont autorisées les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public tels que définis au chapitre 4 page 5 du présent règlement.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N et le secteur Np :

En l'absence d'indications graphiques contraires, les occupations du sol autorisées dans la zone à l'article 1.2 devront s'implanter comme suit :

- 2.1.1 Par rapport à la RD 1 215 : à 20 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.2 Par rapport à la RD 205, RD 104, RD104 E2 et E3 : à 10 m minimum en retrait par rapport à l'emprise publique de la voie.
- 2.1.3 Par rapport aux autres voies : à 3 m minimum en retrait par rapport à l'emprise publique de la voie.
- 2.1.4 Par rapport aux fossés : en retrait de 5 m minimum du haut de berge des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

Dans les secteurs Nh et NL :

En l'absence d'indications graphiques contraires, les occupations du sol autorisées dans la zone à l'article 1.2 devront s'implanter comme suit :

- 2.1.5 Par rapport à la RD 104 E2 et E3, la RD 205 : à 5 m minimum en retrait par rapport à l'emprise publique de la voie.
- 2.1.6 Par rapport aux autres voies : à 3 m minimum en retrait par rapport à l'emprise publique de la voie.
- 2.1.7 Par rapport aux fossés : en retrait de 5 m minimum du haut de berge des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.
- 2.1.8 Pourront déroger aux articles précédents 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 constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes
- 2.1.9 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone N et le secteur Np :

- 2.2.1 Les occupations du sol autorisées dans la zone à l'article 1.2 devront être implantées en retrait de 5 m au minimum des limites séparatives.

Dans les secteurs Nh et NL :

- 2.2.2 Les constructions nouvelles autorisées dans la zone à l'article 1.2 pourront être implantées de la manière suivante :
 - Soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et que la limite séparative ne soit pas constituée d'un fossé.

- Soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans la zone N et les secteurs Np, Nh, NL :

- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales ou un ruisseau, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport au haut de la berge. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux ou fossés.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions.

- 2.3.1 L'emprise au sol des occupations du sol autorisées dans la zone à l'article 1.2 est limitée à 20 m².
- 2.3.2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².

Dans le secteur Nh :

- 2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 250 m² de surface de plancher à l'issue du projet d'extension.
- 2.3.4 L'emprise au sol des annexes¹ aux bâtiments d'habitation est limitée à 50 m² par annexe. Cette emprise concerne uniquement les bâtiments.
- 2.3.5 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².

Dans le secteur NL :

2.3.6 L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à ...xxx. m² de surface de plancher à l'issue du projet.....

(Pour info bati dur déjà construit 2 400 m² + 140 m² de bati léger)

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.4.1 La hauteur maximale des occupations du sol autorisées dans la zone à l'article 1.2 est limitée 3,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nh :

2.4.2 La hauteur des constructions autorisées à l'article 1.2 est limitée à 6 m mesurée au faîtage.

2.4.3 La hauteur des constructions annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 3,50 m mesurée à l'égout du toit.

Dans le secteur NL :

2.4.4 La hauteur des constructions est limitée à 12 m mesurée au faîtage.

Dans la zone N et les secteurs Np, Nh, NL :

2.4.5 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur précédentes :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement et le paysage agricoles, en suivant les recommandations de la Charte du Parc Naturel Régional du Médoc et les recommandations jointes en annexe 4 du présent règlement.

2.5.1 Le projet d'aménagement devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser son insertion paysagère dans l'environnement naturel.

2.5.2 Compte tenu du caractère naturel de la zone, les occupations du sol autorisées dans la zone à l'article 1.2, devront par leur hauteur, leur proportion, leur traitement, leur couleur, leur adaptation au sol, s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante forestière et prairiale.

Dans les secteurs Nh et NL :

Réaménagement des Constructions existantes

2.5.3 Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur les constructions existantes, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures, les matériaux mis en œuvre et leurs colorations.

Couvertures

2.5.4 Dans le cas de rénovation d'une couverture en tuile canal, en tuile mécanique dite de Marseille ou en ardoise, des matériaux identiques seront privilégiés. En cas de changement de type de tuiles, les

tuiles devront être de teinte naturelle claire ou de ton vieilli, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les tuiles de couleur et vernissées sont interdites. Les revêtements des couvertures de toit en pentes autres que les tuiles ou l'ardoise sont interdits.

- 2.5.5 Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux vérandas, serres et piscines couvertes et les toitures plates sont autorisées sous réserve d'être masquées par un acrotère. Les toitures à une pente sont interdites excepté pour l'extension des constructions existantes.
- 2.5.6 Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans la pente du toit ; les fenêtres de type « chien assis » ne sont pas autorisées.
- 2.5.7 Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve que leur insertion paysagère soit étudiée sur la base des préconisations développées ci-après au paragraphe : □ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES.

Façades et épidermes

- 2.5.8 Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment par exemple). L'enduit doit venir à fleur des pierres.
- 2.5.9 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Toutes autres couleurs sont proscrites.
- 2.5.10 Les éléments d'architecture en bois et les planches de rive seront traités de la même manière en cas de restauration.
- 2.5.11 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc est autorisé.

Ouvertures et menuiseries

- 2.5.12 Les dimensions des baies d'origine et leur emplacement seront conservées
- 2.5.13 Sur les façades non visibles depuis l'espace public, l'agrandissement d'ouverture existante ou de création de nouvelle ouverture est autorisée sous réserve d'être justifiées d'un point de vue fonctionnel (dans ce cas, un plan de la répartition intérieure devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme).
- 2.5.14 Pour des constructions d'architecture traditionnelle, les volets devront être conservés ou remplacés à l'identique ou restitués dans leur apparence. Dans les autres cas, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- 2.5.15 La couleur destinée aux menuiseries est limitée à une palette de couleur jointe en annexe du présent règlement. Les autres couleurs sont proscrites.

Extension ou transformation de constructions existantes

- 2.5.16 L'extension doit :
- Soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas, respecter la volumétrie des bâtiments d'origine, en s'inscrivant dans la continuité de l'architecture existante à savoir : simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et mêmes aspects des façades, formes et proportions des percements, matériaux et colorations similaires, ...
 - Soit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés. Dans ce cas, l'emploi des matériaux cités à l'article 2.5.11 est autorisé. En outre, l'emploi de matériaux de couverture nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique est autorisé.

◆ BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME

2.5.17 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur ; à cet effet, des recommandations architecturales sont jointes en annexe au présent règlement. D'une façon générale, toute intervention sur ce patrimoine veillera à respecter les principes suivants :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

2.5.18 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

◆ BATIMENTS ANNEXES

2.5.19 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles ou autre matériau d'aspect équivalent et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle. Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

RAPPEL :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit. (à Compléter avec la date de la Délibération du CM)

2.5.20 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques comprenant éventuellement un mur de soubassement de 30cm maximum, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
- Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

Dans le secteur Nh :

2.5.21 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur maximum de 1,60m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

- Les murs seront revêtus d'un enduit de couleur choisie dans la palette jointe en annexe du présent règlement.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, Laurier Cerise charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique ; leur implantation devra respecter un recul d'1 m vis-à-vis de l'emprise publique.

2.5.22 Sur limite séparative seules sont autorisées :

- les clôtures en grillage comprenant éventuellement un mur de soubassement,
- les treillages métalliques et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique. Dans le cas de haies vives, leur implantation devra respecter un recul d'1 m vis-à-vis de la limite séparative.
- les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,90 m.

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

2.5.23 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

2.5.24 Dans la mesure où ces dispositifs entraînent une modification de l'aspect extérieur du bâtiment, les éléments techniques ci-dessous sont soumis à déclaration préalable (art. R 421-17 du code de l'urbanisme)

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

2.5.25 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

2.5.26 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions visibles depuis l'espace public est interdite.

2.5.27 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

2.5.28 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti, ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades, ou masqués par un acrotère.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

2.5.29 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

2.5.30 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, coffret fermé ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

2.5.31 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

2.5.32 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation, ou masquées par un élément de construction (auvent, avant-toit, coffret fermé ...).

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- 2.6.3 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- 2.6.4 Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6.5 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 2.6.6 Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Tout accès à une occupation du sol autorisée dans la zone à l'article 1.2 doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4m.
- 3.1.2 Une occupation du sol autorisée dans la zone à l'article 1.2 pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.3 Lorsque le terrain destiné à accueillir une occupation du sol autorisée dans la zone à l'article 1.2 est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 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 par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 En présence du réseau public d'assainissement, toute installation ou construction nouvelle autorisée à l'article 1.2 doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 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.

- 3.2.5 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 prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.6 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles autorisée à l'article 1.2 doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).

Eaux pluviales

- 3.2.7 Les eaux pluviales issues de toute occupation du sol autorisée dans la zone à l'article 1.2 seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.8 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) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.
- 3.2.9 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert publics ou privés devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.10 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.11 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3 - ANNEXES

1 LEXIQUE

Acrotère

Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture, réalisé en maçonnerie, en béton armé ou par prolongement du bardage métallique.

Annexe

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment ou construction à usage principal d'habitation :

Au sens de l'article R. 811-1-1 du Code de justice administrative, lorsque la construction est destinée à différents usages, doit être regardé comme un bâtiment à usage principal d'habitation celui dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitation.

Carports

Un carports est un abri couvert, généralement ouvert sur les côtés, sous lequel on range les voitures.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Équipement collectif

Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe deux types :

-**équipements d'infrastructure** (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...

-**équipements de superstructure** (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles..

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Habitation ou logement collectif :

Au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, (Art R*111-18), est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur

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

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Modénature

Les modénatures correspondent aux éléments solidaires d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits. On appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Piscines couvertes et non couvertes

Les piscines couvertes correspondent à celles qui disposent d'un abri fixe et/ou celles dont la couverture dépasse 1,80 m de hauteur.

En ce qui concerne les piscines couvertes : la margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin constitue de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 m. En revanche, le bassin quant à lui ne constitue pas de surface de plancher.

En ce qui concerne les piscines de plein-air : ni le bassin, ni la terrasse périphérique, ni les margelles ne constituent de surface de plancher.

Voies ou emprises publiques

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

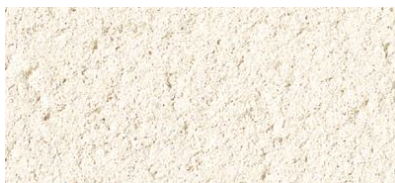
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2 NUANCIER DE COULEURS

Teintes des enduits de façades et des murs sur emprise publique



Blanc



Blanc cassé



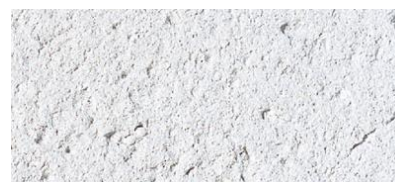
Beige



Pierre clair



Pierre foncé



Gris perle



Cendre beige foncé



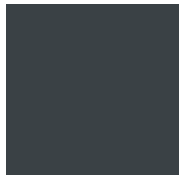
Cendre beige clair



Beige clair

Teintes des bardages en métal

LES GRIS-NOIRS



RAL 7016



RAL 7039



RAL 7022



RAL 9011

LES BLEUS



RAL 5010



RAL 5022

LES BRUNS



RAL 8000



RAL 8008

Teintes des menuiseries

LES BLANCS

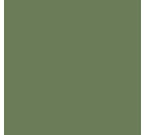


RAL 9001

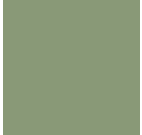


RAL 9010

LES VERTS



RAL 6011



RAL 6021

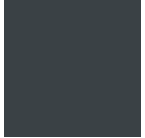


RAL 6025



RAL 6028

LES GRIS



RAL 7016



RAL 7030



RAL 7031



RAL 7032



RAL 7033



RAL 7036



RAL 7037



RAL 7039

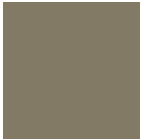


RAL 7042

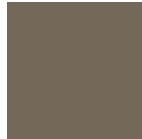
LES BRUNS



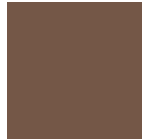
RAL 1019



RAL 7002



RAL 7006



RAL 8025

LES ROUGES



RAL 8012



RAL 3004



RAL 3005



RAL 3011

3 DISPOSITIONS LOI PAYSAGE

Rappel

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier certaines constructions comme patrimoine bâti et paysager à protéger et à mettre en valeur, pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable⁽¹⁾ et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; les prescriptions de nature à atteindre cet objectif sont développées ci-après, et le contrôle de leur bonne application apprécié lors de l'instruction de la déclaration préalable¹.

Prescriptions générales

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
- de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.

Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

1 - Les châteaux

> Prescriptions spécifiques

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.
- Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.

¹ La déclaration préalable est une autorisation qui est exigée pour la réalisation de travaux de faible importance.

- Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

2 - Les maisons bourgeoises

> Prescriptions spécifiques

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique.

- Les éléments de clôture existants (portails, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas d'une chartreuse, le projet devra respecter et affirmer la morphologie horizontale et linéaire de la construction existante mais aussi préserver les éléments de modénature existants.
- Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (bosquets, allées plantées, etc.).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

3 - Les échoppes et les maisons

> Prescriptions spécifiques

Dans le cadre d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc.

- La surélévation d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de la construction. Dans ce cas, les toitures à la Mansart sont proscrites.
- Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'ils portent atteinte à la composition générale de la façade principale. Dans le cas contraire, les nouveaux percements doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales. En particulier, les nouvelles portes de garage doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

- L'extension arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la qualité des jardins en fond de parcelle et à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière.

4 - Les édifices agricoles

> Prescriptions spécifiques

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres dans une structure par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel, historique (hangar agricole, remise, étable, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.) s'ils existent.

- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- La surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- La surélévation d'un chai, lorsqu'il est isolé, ne peut être partielle et doit être réalisée sur la totalité de la construction en respectant les inclinaisons de pentes de toiture d'origine.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants à l'intérieur d'un chai, la redivision des baies de proportion d'origine sera interdite.

4 RECOMMANDATIONS DESTINÉES AUX CONSTRUCTIONS ANCIENNES DU BOURG ET DES HAMEAUX

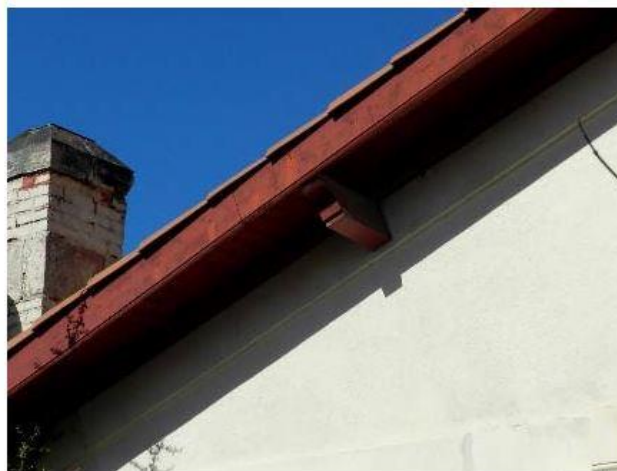
COUVERTURES

Il s'agit dans la mesure du possible de restituer les couvertures en tuile canal en privilégiant l'utilisation de la tuile canal à crochet dessous et des tuiles de récupération pour le dessus. A défaut, on utilisera des tuiles dites « canal » d'aspect similaire dont la dimension correspondra à 12 tuiles au m², elles seront en terre cuite de teinte naturelle ; on évitera en général les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.

Pour les rives on privilégiera le traitement avec un rang de tuile canal en recouvrement avec ou sans bardelis, ou à base de bandes de rive en zinc munies d'un ourlet ; on évitera les tuiles à rabat en L recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.



Tuile à rabat en L inadaptée aux travaux de restauration



Tuile canal en recouvrement de la planche de rive

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires devront s'inscrire dans la pente du versant de toiture concerné.



Panneaux décollés et en saillie de la couverture



Panneaux dans la pente du toit

EPIDERMES

Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront en général conserver cette protection.

Les maçonneries traditionnelles et protégées par un enduit originel à la chaux seront prioritairement restaurées ou pré-enduites d'un mortier de chaux naturelle ;

Tout apport de ciment ou enduit « plastique » est à éviter. Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées d'encadrement sauf quand ce dernier est construit dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.



Restaurer les façades en pierre et ne pas couvrir d'un enduit plastique

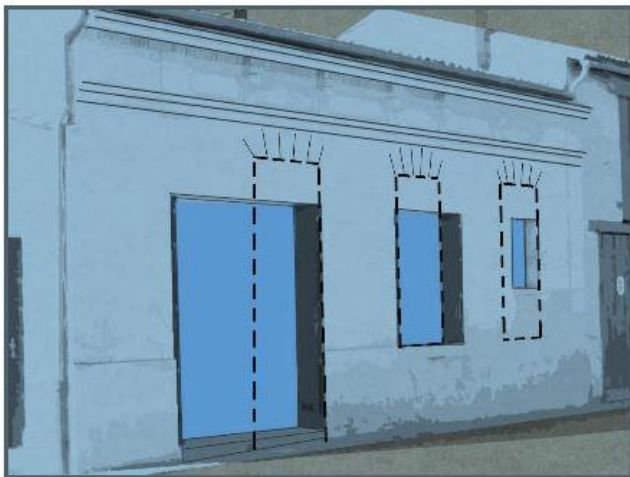


Exclure le recours à l'enduit ciment lors de la restauration des façades en pierre

Pour la pierre appareillée apparente, on privilégiera le traitement avec des techniques de nettoyage qui n'altèrent pas l'épiderme du matériau (lavage, brossage, gommage, ...) et qui ne sont pas de nature à porter atteinte à sa bonne conservation ; les ravalements (grattage, ponçage, sablage, chemin de fer, acides, ...) sont à éviter.

COMPOSITION DES FACADES

Lors des travaux d'amélioration, il y a lieu de respecter le rythme des percements existants et en cas de création d'ouvertures, de privilégier la reprise des proportions des baies anciennes et en général s'appuyer sur les principes de composition des façades existants.



Ne pas modifier les percements sur des simples critères fonctionnels mais préserver les rythmes et proportions de baies



Respecter les rythmes de percements réguliers



CHARPENTE, MENUISERIE ET BOISERIES EXTERIEURES

Il y a lieu de conserver ou restaurer à l'identique les ouvrages en bois apparents à l'extérieur : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins, ... qui constituent des éléments de décor typiques de ces architectures.

15,



Conserver/restaurer les pièces de bois constitutifs de la modénature de la façade

MENUISERIES

Les nouvelles menuiseries et les volets devront correspondre à la forme et à la dimension des baies d'origine, les menuiseries seront placées environ 15 à 20 centimètres du nu de la façade afin de conserver la lecture des tableaux des ouvertures.



Respecter les caractéristiques d'origine des portes d'entrée



Eviter la mise en place de volets roulants



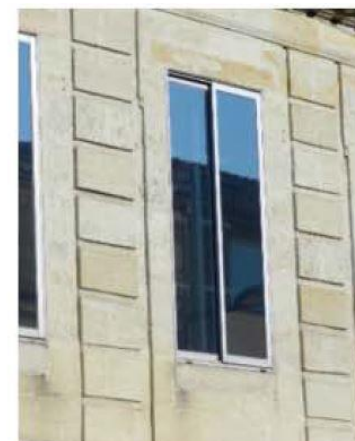
Choisir des portes d'entrée plus simples



Eviter l'ajout de châssis ou double fenêtre dans l'épaisseur du tableau



Dessin de menuiserie et coffre de volet roulant inadaptés



Eviter les doubles fenêtres sur la totalité de la largeur du tableau

L'EMPLOI DE MATERIAUX NON « TRADITIONNELS »

Les murs en pierres ou en moellons enduits, les toitures en tuiles de Gironde et l'emploi du bois pour les éléments de menuiserie sont les éléments récurrents que l'on retrouve dans la plupart des maisons traditionnelles du département. Ils sont prioritairement à privilégier lors des interventions en matière de restauration mais pas forcément de façon exclusive.

Dans le cas d'une intervention relevant d'une démarche d'inspiration architecturale contemporaine, il peut être recouru à l'emploi d'autres matériaux, comme le bois, le verre, l'acier, l'acier Corten¹, le zinc, résine synthétique type « Corian² »,



¹ Acier auto-patiné par corrosion, utilisé pour son aspect « vieilli » et sa résistance.

² Marque de matériau composite (résine acrylique) pouvant être utilisé comme matériau de construction

LE BOIS,

Ces matériaux sont également le moyen de donner une nouvelle image architecturale à du bâti sans caractère, notamment par le recours à un parement ou bardage bois par exemple. Une attention doit toutefois être apportée à l'écartement qui doit être suffisamment « serré » pour masquer totalement la paroi d'origine.



Parement bois ajouré dont l'écartement est inadapté



Parement bois bien dessiné

5 LISTE DES ESPECES INVASIVES INTERDITES

PLANCHE PHOTOS DES ESPECES INVASIVES INTERDITES



Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)



Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)



Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)



Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Vergereffe du Canada (*Conyza canadensis*)



L'herbe de la Pampa

6 PALETTE VÉGÉTALE

ESSENCES ADAPTÉES AUX MILIEUX HUMIDES OU DESSÉCHANT.

- **PLANTATIONS ARBOREES**

- > **bande paysagère le long des voies**

- Chêne des marais : Quercus palustris
- Frênes : Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia,
- Saules, Aulnes
- Chênes
- Platane, Tilleul
- Erable champêtre
- Charmes
- Châtaigniers
- Prunelier : Prunus spinosa

- **PLANTATIONS ARBUSTIVES**

- > **haies arbustives**

- Saules : Salix rosmarinifolia, Salix repens
- Viornes : Viburnum lantana,
- Bourdaine : Rhamnus frangula
- Sureau : Sambucus nigra
- Noisetier : Corylus avellana
- Cornus sp
- Cornouiller : cornus sp
- Noisetier : Corylus avellana
- Arbutus unedo
- Houx : Ilex sp
- Cistus sp
- Prunelier : Prunus spinosa

ESSENCES DE BOISEMENT MIXTE, RUSTIQUES ET TOLÉRANTES À LA SÈCHERESSE, ADAPTÉES AUX SOLS SABLO-GRAVELEUX

- **PLANTATIONS ARBOREES**

- > **en boisement mélangé**

- Pin parasol ou pin franc : Pinus pinea
- Pin maritime : Pinus pinaster
- Chêne : Quercus robur, Quercus suber
- Châtaignier : Castanea sativa
- Platane commun : Platanus acerifolia
- Noyer : Juglans sp
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)

- **PLANTATIONS ARBUSTIVES**

- > **haies arbustives**

- > **clôtures végétales**

- Cornouiller : cornus sp
- Noisetier : Corylus avellana
- Arbutus unedo
- Houx : Ilex sp
- Cistus sp
- Fusain : Euonymu europaeus
- Charme : Carpinus betulus (charmille)
- Viorne : Viburnum tinus
- Camelia sasanqua
- Laurier du Portugal : Prunus lusitanica
- Troène commun : Ligustrum vulgare

7 TRAITEMENT DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux et/ou bien de surfaces engazonnées et/ou en gazon renforcé type « evergreen » (cf. image de référence ci-après).



