



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel  
11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34  
e-mail : castel@g2c.fr

REÇU LE

26 JUIN 2013

Sous-préfecture de LANGON  
Gironde

COMMUNE DE VIRELADE  
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 4 : REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE DE VIRELADE  
PIECE 4 : REGLEMENT

ARRETE LE

10 janvier 2012

APPROUVE LE

24 Juin 2013

Signature et cachet de la Mairie

Le Maire,  
Dominique FAUBET



Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - CASTELNAUDARY - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud - 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr  
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



# S.O.M.M.A.I.R.E.

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE I - ZONE UA .....	4
CHAPITRE II - ZONE UB .....	10
CHAPITRE III - ZONE UE .....	16
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>20</b>
CHAPITRE I - ZONE 1AU .....	20
CHAPITRE II - ZONE 2AU .....	26
CHAPITRE III - ZONE 2AUX .....	28
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>29</b>
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A .....	29
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>34</b>
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N.....	34



# TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

« Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

*Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme.*



## **CHAPITRE I - ZONE UA**

*La zone UA correspond au cœur de village ancien, à vocation principale d'habitat, de commerces et de services. Elle présente un caractère affirmé et une densité importante. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle.*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration

### **ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les programmes de logements

### **Article UA-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **Voies de desserte**

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).



## **Article UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### **Défense incendie**

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE UA-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.



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

Les constructions devront s'implanter :

- soit à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées
- soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 4 m à l'égout du toit
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.



## **ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **Conditions générales**

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

### **Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes devront être maintenues et restaurées autant que possible.

#### *Couvertures*

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissés et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

#### *Volumétrie*

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

#### *Traitement des façades*

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastels, toute couleur vive étant proscrite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

#### *Traitement des façades en réhabilitation*

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### *Menuiseries et volets*

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées.



### Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres ?
- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions ou de réhabilitation de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

### Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## ARTICLE UA1-12 - STATIONNEMENT

### Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 100m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 100m maximum, des places de stationnement nécessaires.

### Dimensionnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres



### **Nombre d'emplacements**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

### **ARTICLE UA1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le COS est limité à 0,3



## **CHAPITRE II - ZONE UB**

*La zone UB correspond aux premières extensions. Zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire édifié généralement en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies, ce sont des secteurs d'urbanisation récente constitués par l'extension du village de Virelade.*

*Elle est composée à la fois d'habitats anciens et plus récents, et comporte même des secteurs conçus sous la forme d'opérations d'ensemble.*

*Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités artisanales non nuisantes dans cette zone.*

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les programmes de logements.

### **Article UB3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **Voies de desserte**

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement



(Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature du sol. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### **Défense incendie**

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.



## **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 3,5 mètre au faîtage
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.



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

### **Conditions générales**

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

### **Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

#### *Couvertures*

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissés et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf de la cas de toitures végétalisées

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

#### *Volumétrie*

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

#### *Traitement des façades*

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastels, toute couleur vive étant proscrite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

#### *Traitement des façades en réhabilitation*

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### *Menuiseries et volets*

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées.



### Clôtures

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres
- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions ou de réhabilitation de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

### Dispositions particulières:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

### Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisée par exemple. En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 100m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 100m maximum, des places de stationnement nécessaires.

### Dimensionnement

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres



### **Nombre d'emplacements**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

**Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1.5 7° du code de l'urbanisme :**

Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

#### **Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le COS est limité à 0,3



## **CHAPITRE III - ZONE UE**

***La zone Ue est une zone destinée à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs. Elle correspond au secteur de la mairie et ses espaces limitrophes.***

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées à une fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à une fonction de commerce,
- les constructions destinées à l'hôtellerie,
- les constructions destinées à l'activité agricole et forestière,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration

### **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la commune sous conditions qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et naturel

### **Article UE3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **Voies de desserte**

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.



Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **Article UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### **Défense incendie**

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.



## **ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

## **ARTICLE UE7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.



## **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Volumes et matériaux**

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées éventuellement d'une haie vive composée d'essences locales.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

## **ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds.

## **ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

## **ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I - ZONE 1AU

*La zone 1AU correspond aux sites d'extension urbaine. Il s'agit d'espaces destinés à accueillir à court ou moyen terme des constructions principalement à usage d'habitation, mais également des équipements, services, commerces ou encore des activités artisanales, sous condition de compatibilité avec le tissu urbain environnant. Ces terrains sont suffisamment desservis par les réseaux. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble et doit être compatible avec les orientations d'aménagement jointes au présent règlement.*

### ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration

### ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisances incompatibles avec l'habitat,
- les constructions à usage d'habitation, commercial, artisanal à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les extensions de constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone
- Les extensions de constructions existantes à vocation agricole sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et de ne pas générer de nuisances vis à vis de l'habitat localisé à proximité



## **Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Voies de desserte**

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, l'emprise des nouvelles voies à créer ne pourra être inférieure à 8 mètres. Les voies nouvelles devront présenter un caractère perméable.

### **Cheminements piétons**

Dans le cas d'opération d'ensemble, des cheminements piétons accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ils seront suffisamment larges, pour recevoir éventuellement à certains endroits une piste cyclable qui devra être différenciée du cheminement piéton de façon visible.

Leur traitement paysager sera qualitatif et sobre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement différencié et pérenne.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

## **Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.



## **Assainissement**

### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### **Défense incendie**

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

## **ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie de desserte projetée de la zone. Les nouvelles constructions devront respecter la même orientation que celle des constructions environnantes. De préférence, les façades principales des constructions seront orientées sud, sud-est.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



## **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

## **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur**

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Conditions générales**

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

### **Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.



### *Couvertures*

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

### *Volumétrie*

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

### *Traitement des façades*

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastels, toute couleur vive étant proscrite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les placages d'imitation de matériau tel que la pierre ou le bois sont à proscrire.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

### *Traitement des façades en réhabilitation*

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### *Menuiseries et volets*

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées.

### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,60 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 2,00m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles.

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local, éventuellement doublé d'une haie végétale d'essences locales

Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail seront en harmonie avec la construction principale.

### **Dispositions particulières:**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.



## **ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT**

### **Principes généraux**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Les places de stationnement seront autant que possible intégrées à la construction. Lorsque ces places de stationnement ne sont pas couvertes, elles doivent être traitées en surface perméable de type végétalisé par exemple.

En cas de contrainte d'ordre technique ou d'ordre urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places de stationnement réglementaires, le constructeur pourra s'affranchir de ses obligations par 2 moyens :

- la réalisation d'aire de stationnement sur un autre terrain situé dans un rayon de 100m maximum du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que ces places sont affectées à l'opération,
- l'acquisition sur un terrain situé dans un rayon de 100m maximum, des places de stationnement nécessaires.

### **Dimensionnement**

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 mètres

### **Nombre d'emplacements**

Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places par logement.

Pour les constructions à destination d'hôtellerie :

Il sera créé une place de stationnement par chambre d'hôtel.

## **ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées.

Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.

## **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS s'applique à chacun des terrains divisés.

Le COS est limité à 0,3



## **CHAPITRE II - ZONE 2AU**

*Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.*

### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visés à l'article 2AU 2

### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises, sous réserve de la compatibilité avec l'orientation d'aménagement (pièce 2-2 du présent dossier), les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée

### **Article 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 10 m de l'alignement des emprises publiques.

### **ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

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

Non réglementé



### **ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## **CHAPITRE III - ZONE 2AUX**

*Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, réservé à l'activité économique.  
L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.*

### **ARTICLE 2AUX 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2AUX 2 est interdit.

### **ARTICLE 2AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements publics s'ils sont nécessaires au fonctionnement ultérieur de la zone. Ils comprennent également le service ferroviaire futur associé au GPSO.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité,
- La construction de locaux techniques sous condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la déchetterie.

### **ARTICLES 2AUX 3 A 2AUX 5**

Non réglementé.

### **ARTICLES 2AUX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement.

### **ARTICLES 2AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

### **ARTICLES 2AUX 8 A 2AUX 12**

Non réglementé.

### **ARTICLES 2AUX 13**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 2AUX 14 : COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

*Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.*

*La zone A comporte un secteur Ap, de protection plus stricte au niveau de la zone inondable des Palues.*

### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article A2,
- les constructions destinées à une fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à une fonction de commerce, de bureau,
- les constructions destinées à l'hôtellerie,

Dans le secteur Ap, sont interdites toutes occupations du sol autres que celles définies à l'article A2.

### ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone, hormis dans le secteur Ap, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation,
  - qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation.
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes des constructions existantes, sans changement d'affectation, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des Services Publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.



**Dans le secteur Ap**, sont admises uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI.
- La restauration des bâtiments existants ainsi que la reconstruction à l'identique sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI
- Les constructions à vocation agricole sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI et de ne pas accroître le risque d'effondrement sur le secteur de Bareyre.

## **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Voies de desserte**

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

## **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, Les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ceux-ci doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.



L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

### **ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 75 m par rapport à l'axe de la RD 1113
- de 5m par rapport à l'emprise des autres voies

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Ap :



La hauteur des constructions autres qu'agricoles, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée 6 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole à l'exception des abris légers pour les animaux où la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Dans les secteurs Ap :

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **CONSTRUCTIONS AUTRES QU'AGRICOLES**

#### **Parements extérieurs :**

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

#### **Toitures :**

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente comprise entre 20 et 35%. Les couvertures des constructions d'habitation seront réalisées en tuiles de type canal. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

### **BATIMENTS AGRICOLES**

#### **- Toiture**

Les teintes sombres discrètes sont préconisées. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

#### **- Bardage**

Les bardages bois devront garder leur aspect naturel.

Les bardages métalliques seront de couleurs sombres. Ils devront respecter une disposition verticale.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.



**Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1.5 7° du code de l'urbanisme :**  
Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

### **Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.



# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

*Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.*

*La zone N comprend plusieurs secteurs :*

- *secteur Nh intégrant les constructions à usage d'habitation qu'il convient de pérenniser en leur permettant quelques évolutions.*
- *Secteur NI réservé à l'implantation d'équipements de loisirs, sports et détente*

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu et s'ils sont compatibles avec les prescriptions du PPRI
  - Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires aux réseaux et services publics sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux et qu'elles soient compatibles avec les prescriptions du PPRI. Cela comprend également le service ferroviaire futur associé au GPSO.
  - Les constructions à vocation agricole sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI.

**Dans le secteur Nh sont autorisées :**

Dans la zone inondable du PPRI, sont autorisées sous conditions :

- L'extension limitée des habitations existantes et annexes d'habitation existantes, sous condition que l'extension soit limitée à une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU, soit inférieure à 10m<sup>2</sup> et soit implantée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.
- Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires et que le premier plancher soit situé au-dessus des PHEC
- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 6 m<sup>2</sup> par parcelle d'usage,
- La construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel
- Les nouvelles clôtures sous condition qu'elles permettent la transparence hydraulique



- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure de tout édifice détruit par un sinistre sous condition qu'ils soient autorisés dans la zone, de reconstruire au-dessus des PHEC, de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires et d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux.

En dehors du PPRI, sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement, restauration et changement de destination des constructions existantes dans le respect de la volumétrie existante ;
- Les extensions des constructions existantes, à usage d'habitation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et que l'extension soit limitée à une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU
- La construction d'abris légers annexes de bâtiments d'habitation existants (abri de jardin, garage, etc...) sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 20m<sup>2</sup>, qu'elle soit limitée à une par unité foncière à la date d'approbation du PLU et qu'elle soit située dans le prolongement ou à l'abri du volume existant,
- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 6 m<sup>2</sup> par parcelle d'usage,
- La construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel

#### **Dans le secteur Nb :**

Pour les constructions localisées en dessous de la côte altimétrique 9,65m côté sud et 9,55m côté Nord du ruisseau de la Barbose, sont autorisées :

- L'extension limitée des habitations existantes et annexes d'habitation existantes, sous condition que l'extension soit limitée à une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU, soit inférieure à 10m<sup>2</sup> et soit implantée dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant.
- Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes sous condition de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires et que le premier plancher soit situé au-dessus des PHEC.
- Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage à caractère familial ou ouvrier sous réserve que l'emprise au sol soit limitée à 6 m<sup>2</sup> par parcelle d'usage,
- La construction de piscines sous condition de positionner les margelles au niveau du terrain naturel
- Les nouvelles clôtures sous condition qu'elles permettent la transparence hydraulique
- La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure de tout édifice détruit par un sinistre sous condition qu'ils soient autorisés dans la zone, de reconstruire au-dessus des PHEC, de ne pas augmenter la population exposée par la création de logements supplémentaires et d'implanter dans le sens d'écoulement des eaux.

#### **Dans le secteur NI sont autorisées sous réserve de la prise en compte des prescriptions du PPRI :**

- Les équipements de loisirs, sportifs et de détente et leurs locaux techniques ou sanitaires, nouveaux ou complétant des activités existantes (terrain de sport, vestiaires, tribune, ...) sous réserve qu'ils ne soient pas occupés en permanence, que le plancher soit situé au-dessus des PHEC connues et qu'ils soient implantés dans le sens d'écoulement des eaux.

**Dans le secteur Nc, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées à l'extraction des gravières.**



## **Article N3 - ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Voies de desserte**

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour sans marche arrière.

## **Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui existe. Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.



### **Défense incendie**

Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.

### **Réseaux électriques et téléphoniques**

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Les installations électriques liées au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au GPSO ne sont pas concernés par l'effacement des réseaux.

## **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 75 m par rapport à l'axe de la RD 1113
- de 5m par rapport à l'emprise des autres voies

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

## **ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- sur la ou les limites séparatives
- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.



## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs Nh :

La hauteur des constructions autorisées dans la zone N ne pourra excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Les installations liées au fonctionnement du futur service public ferroviaire associé au GPSO ne sont pas concernés par la limitation de hauteur.

Dans les secteurs Nh :

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Conditions générales**

L'architecture bioclimatique est autorisée sous réserve de respecter les formes, couleurs et volume de l'architecture traditionnelle girondine.

### **Adaptation au terrain**

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

### **Aspect des constructions**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de conception, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

### *Couvertures*

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures en ardoise ou de teinte ardoise sont autorisées dans le cas d'extensions de bâtiments déjà recouverts en ardoise.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 35% sauf dans le cas de toitures végétalisées

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

### *Volumétrie*

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.



#### *Traitement des façades*

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans des tons pastels, toute couleur vive étant proscrite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

#### *Traitement des façades en réhabilitation*

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

#### *Menuiseries et volets*

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

#### *Clôtures*

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,60 mètre.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné d'une hauteur maximum d' 1,60 mètres ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage dont la hauteur totale ne dépassera pas 1,60 mètres
- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,6 et 2 mètres éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions ou de réhabilitation de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

#### **Dispositions particulières:**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs climatiques (climatiseurs, pompe à chaleur), sous réserve de déclaration préalable obligatoire, doivent être implantés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnement localisées à l'extérieur des bâtiments devront être réalisées en matériaux perméables.



### **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

#### **Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1.5 7° du code de l'urbanisme :**

Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

#### **Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.