



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTE-EULALIE

PIECE 4.3 – REGLEMENT ECRIT

1^{ère} modification simplifiée

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du PLU	10/10/2016	17/12/2018	15/07/2019
Modification simplifiée n°1	05/02/2024		22/07/2024

Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :

Le Maire,



Hubert LAPORTE

Table des matières

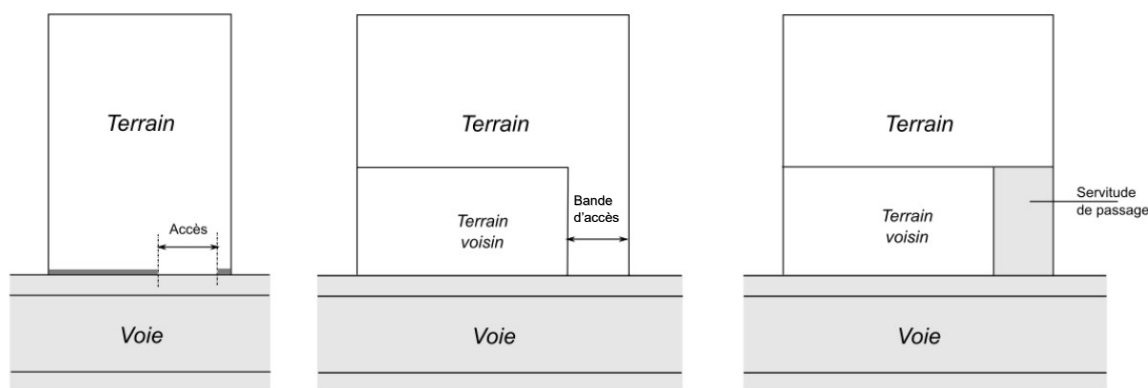
LEXIQUE.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES	15
Dispositions applicables en zone UA.....	16
Dispositions applicables en zone UB.....	30
Dispositions applicables en zone UC.....	45
Dispositions applicables en zone UE	60
Dispositions applicables en zone UY	71
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER.....	84
Dispositions applicables en zone 1AU	85
Dispositions applicables en zone 2AU	98
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE, NATURELLES ET FORESTIERES	100
Dispositions applicables en zone A	101
Dispositions applicables en zone N	111

LEXIQUE

Accès

Il correspond :

- soit à la limite (telle que portail ou porte de garage) donnant directement sur la voie,
- soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (Article L112-1 du Code de la voirie routière). La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions implantées indépendamment de la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de remise à bois, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

En outre, un bâtiment qui remplit les conditions cumulatives ci-dessus et qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche ne sera pas considéré comme une annexe.

Le changement d'affectation des annexes devra respecter les règles des constructions neuves.

Constructions existantes

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un PLU. Il s'applique sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale de la ou des constructions au sol, ainsi que des piscines, exception faite des éléments architecturaux de façade, balcons, loggias, débord de toiture, terrasse à moins de 0.60 m du terrain naturel.

Etablissement Recevant du Public

Les Établissements Recevant du Public (ERP) désignent aussi bien les établissements privés (restaurants, écoles privées, maison d'assistantes maternelles, salles de spectacle, lieux de séjour, lieux de culte etc.) que les établissements publics (mairie, écoles, salles des fêtes et salles de sport...). Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

L'exploitant d'un établissement recevant du public (ERP) doit demander au maire l'autorisation d'ouverture au public en cas de travaux, de changement d'affectation ou après une fermeture pendant plus de 10 mois. La demande doit être effectuée 1 mois avant l'ouverture.

Elle doit comprendre notamment :

- l'attestation du maître d'ouvrage, certifiant la réalisation des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité ;
- l'attestation du bureau de contrôle, quand il doit intervenir pour confirmer que la mission solidité a bien été exécutée ;
- le rapport de vérification réglementaire après travaux (RVRAT) établi par l'organisme de contrôle agréé ;
- l'attestation d'accessibilité.
- Toute autre autorisation préalable nécessaire en fonction de la catégorie de l'établissement.

Extension mesurée

Au sens du présent règlement, l'extension mesurée correspond à 30% de la surface de plancher existante avant travaux dans la limite de 30 m² de surface de plancher

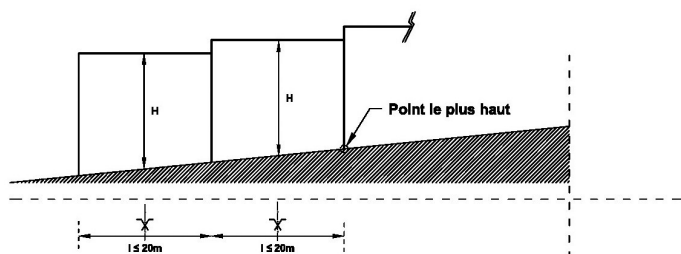
Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées au Code de l'Urbanisme.

Hauteurs

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.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Mitoyenneté

La clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Piscine

La terminologie de piscine reprise dans le règlement doit s'entendre pour les piscines et bassins, y compris les margelles les entourant, qu'elles soient enterrées ou non, couvertes ou non dès l'instant qu'elles sont installées de manière continue tout au long de l'année.

Recul

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

Constitue une emprise publique un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

Surface de plancher (article R111-22 du code de l'urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain à bâtir

Un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

«En cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront »

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

1. Opposition à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme dans toutes les zones du PLU

Le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme conformément à l'alinéa 3 de ce même article.

2. 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. Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

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

DESTINATIONS	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerces de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques 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

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

Définitions

- Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir-faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

- Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

- Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

- Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

- Exploitation agricole et forestière :

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche. Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation. Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle. Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.
- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

- Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

- Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,
- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

- Industrie :

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

- Services publics ou d'intérêt collectif :

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, culturels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ; - les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ; - les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

3. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

4. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

5. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

5.1 Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre de l'existence de risques naturels tels qu'inondations.

5.2 Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

5.3 Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

5.4 Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des périmètres soumis à prescriptions acoustiques des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestre", faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes du PLU.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autre que l'habitation le long de l'axe bruyant.

5.5 Lignes électriques Haute-Tension

Les règles de prospects et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Les constructions et installations de ligne de distribution d'énergie électrique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations de ligne de distribution d'énergie électrique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone.

6. Conditions liées aux Espaces boisés classés existants ou à créer et patrimoine végétal protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

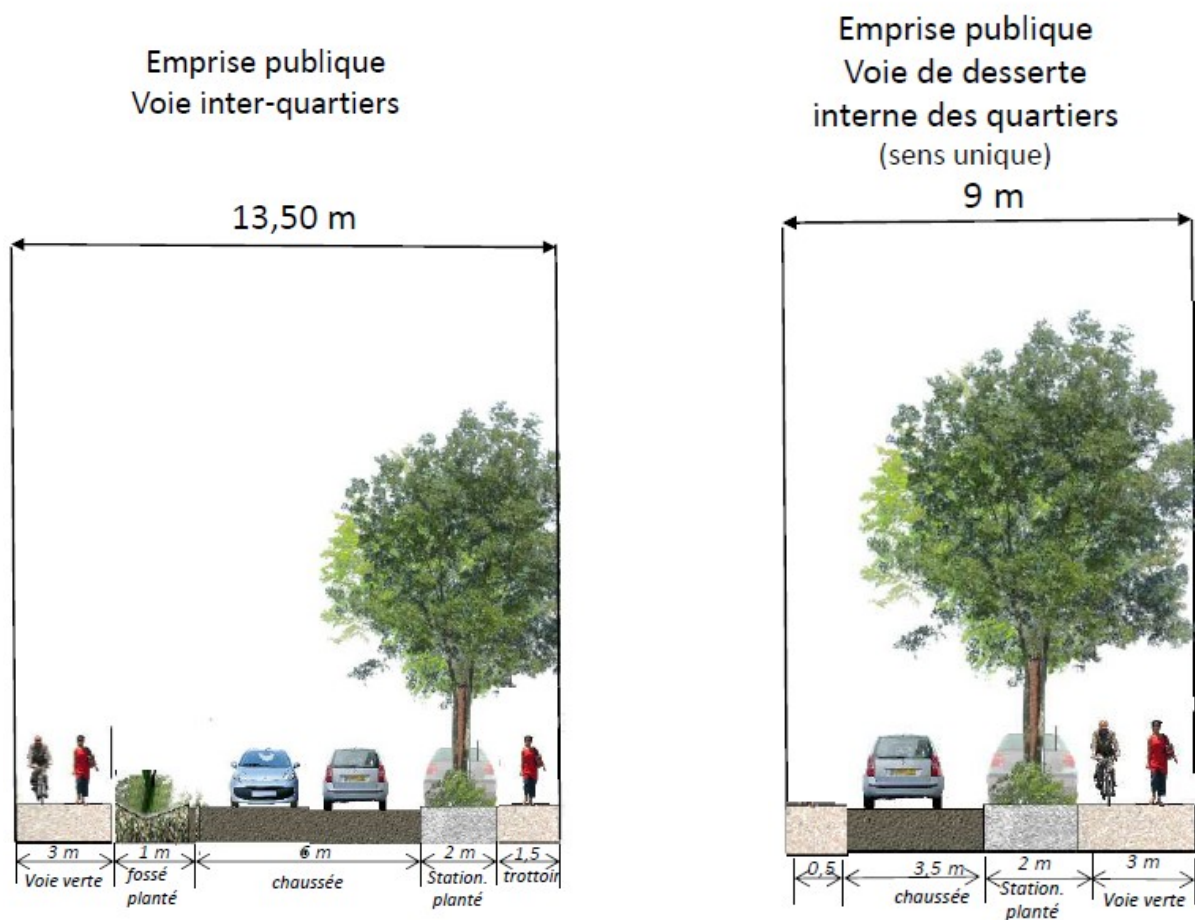
Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au 2.3.1. « Espaces libres et Plantations" du présent règlement.

7. Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

Une servitude de constructibilité limitée est fixée dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global identifié au plan de zonage.

Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurées, le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles, dès lors que la surface de plancher de la construction créée n'excède pas le seuil de 20 m².

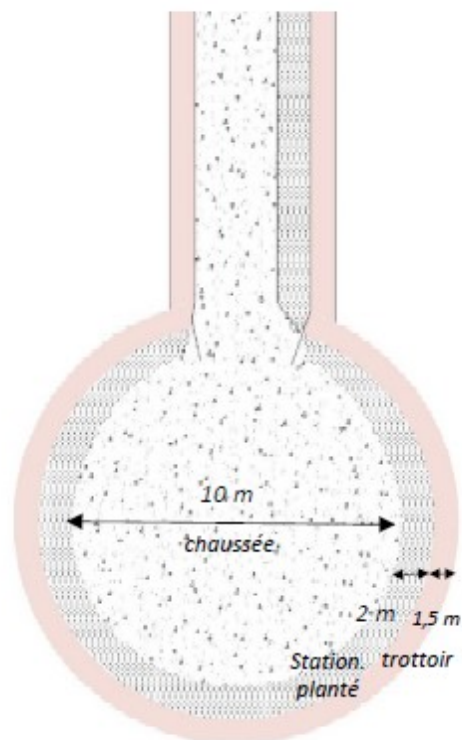
8. Desserte par les voies publiques ou privées
Règle s’appliquant à tout type de circulations ou accès :



Emprise publique
Voie de desserte
interne des quartiers
(double sens)
10 m



Emprise publique
Voie en impasse
Raquette de
retournement



DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 151-18 du code de l'urbanisme.

Elles se déclinent en zones UA, UB, dont les secteurs UBa, UBb et UBc, UC, UE, UY.

UA	zones urbaines anciennes et denses de la commune présentant une mixité de formes et de fonctions (habitat, commerces, services et équipements publics). Elle englobe le centre bourg, et les hameaux historiques de Leude, Loume, Bergeon, La brède, et Baron.
UB	zone urbaine des quartiers à dominante d'habitat, dont la forme principale est constituée de constructions en pavillonnaire. Les sous-secteurs traduisent un décroissement de densité en cohérence avec l'éloignement de ces zones par rapport aux équipements
UC	zone urbaine peu dense avec un moindre niveau d'équipement située en limite de la zone agricole ou naturelle
UE	zone d'équipements publics
UY	zone destinée à l'implantation d'activités économiques.

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

Dispositions applicables en zone UA

1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- Les stationnements et dépôts de véhicules, ainsi que l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000 relevant des "dispositions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager, les cônes de vue identifiés conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme".

1.1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

— Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ne sont autorisées qu'à condition de respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (Habitat), et sectorielles pour les périmètres concernés.

– les constructions à usage d’habitat et leurs annexes, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination sont interdites dès lors qu’elles sont situées sous les lignes Haute Tension ou dans les secteurs spécifiques d’inconstructibilité de part et d’autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :

- lignes 400 KW : 40m de part et d’autre de l’axe des lignes
- lignes 225 KW : 35m de part et d’autre de l’axe des lignes
- lignes 90 KW : 8m de part et d’autre de l’axe des lignes
- lignes 63 KW : 5m de part et d’autre de l’axe des lignes

- La réhabilitation dans l’enveloppe des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes ayant un intérêt patrimonial ou architectural identifiées au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme sous réserve de respecter les prescriptions architecturales de l’article 2.2.4 ci-après.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Quotas d’habitat social à réaliser

Les constructions ou changements de destinations entraînant la réalisation de programmes de logements d'une taille de :

- 2 à 4 logements, ou 2 à 4 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 1 logement social minimum au sens de l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation
- 5 à 8 logements, ou 5 à 8 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 2 logements sociaux minimum au sens de l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation
- 9 à 12 logements, ou 9 à 12 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 40% de logements sociaux minimum au sens de l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation
- 13 logements et plus, ou 13 lots et plus destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 60% de logement social minimum au sens de l’article L.302-5 du Code de la Construction et de l’Habitation.

PARTIE 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

a) Règle générale

La construction principale devra s'implanter :

1. Dans la bande des 16 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies ou emprises publiques, ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques.
2. La totalité de la façade sur rue de toute construction doit être implantée dans cette bande selon les modalités suivantes :
 - à l'alignement ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique comme emplacement réservé
 - à 4 m de l'alignement ou de toute limite figurant au document graphique comme emplacement réservé. Dans ce cas, au moins 50% de la bande située entre l'emprise publique et la construction devra rester en espace en pleine terre.
3. Un recul différend pourra être accordé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence.
4. Un recul différend pourra être accordé pour respecter les mesures de préservation relatives à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
5. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

b) règles spécifiques

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A.10.
2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115E6 (avenue Gustave Eiffel)
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 30 m² de surface de plancher créée.
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Limites séparatives latérales :

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, elle doit être implantée à une distance de toutes limites séparatives au moins égale à 3 m par rapport à cette limite.

2. Limites séparatives postérieures :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m par rapport à cette limite.

Les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 10 m² peuvent être implantées en limite séparative postérieure.

3. Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

4. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

L'implantation est libre toutefois on veillera à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles prévues dans le cadre de l'opération.

2.1.4 Hauteur maximale des constructions

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.

1. La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- c) 5,70 m à l'égout et 8,50 m au faîtage (équivalent à R+1) par rapport au niveau du terrain naturel,
- d) en aucun cas la hauteur de façade sur rue ne pourra excéder 5,70m
- e) en cas de toiture terrasse, la hauteur ne pourra excéder 5,70m

2. Ces limites de hauteur ne s'appliquent pas si les hauteurs voisines immédiates sont différentes. Les constructions peuvent alors s'aligner à la hauteur voisine afin d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence de constructions mitoyennes existante.

3. Annexes : la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m.

4. Les bâtiments et équipements publics pourront avoir des hauteurs différentes pour des raisons techniques, fonctionnelles, ou de configuration de parcelle, ou de topographie.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Dispositions générales

Rappel : l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2.2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les 2 rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, ...) et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures.

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

a) Les façades des constructions devront respecter les principes suivants :

Pour une même construction, le nombre des couleurs des éléments de façades est limité à deux : soit complémentaires, soit dans le même ton.

→ Aspect des Matériaux utilisés

- Béton, briques, parpaings, ... et tout matériaux de façade doit être enduit ou peint dans les tons pierre de gironde.
- Pierre apparente : naturelle.
- Les menuiseries doivent être de teintes suivantes : gris clair ou blanc.
- les éléments de serrurerie et les dispositifs d'évacuations des eaux pluviales doivent être de teintes suivantes : du noir au blanc.
- D'autres couleurs seront admises pour la signalétique ou enseignes mais le total des enseignes à plat ne doit pas excéder 10% de la surface de la façade commerciale. Ces enseignes doivent être bien circonscrites de façon à obtenir une unité entre les différents bâtiments et les différentes enseignes. Les couleurs agressives (rouge vif, jaune vif, vert pomme, teinte fluorescente...) sont interdites.

b) Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La couverture des constructions admises dans la zone, doit être en tuiles canal en terre cuite de teinte naturelle, ou en tuiles de forme et de couleur similaires. La pente des toitures doit être comprise entre 23% et 37 %.

Les toitures terrasses sont autorisées pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle, à condition que leur surface n'excède pas 20 % de la superficie totale de toiture de chaque logement, ou de la superficie totale des constructions existantes et projetées.

Les dispositifs visant à capter l'énergie solaire sont autorisés en toiture.

c) Loggias - balcons

Les loggias et balcons sont interdits sur les façades sur rue. Elles devront également être limitées sur les façades latérales ou les vues depuis l'espace public.

d) annexes inférieures à 10 m² de surface de plancher

Les toitures peuvent être construites en tuile, verre ou zinc, à condition que leur surface n'excède pas 20% de la superficie totale des toitures. Les façades pourront être bardées et de teintes suivantes : gris, blanc, ton pierre de Gironde, marron.

Pour les opérations de plus de deux logements, et comprenant des jardins individuels, les besoins en terme d'abris de jardins devront être anticipés et conçus de manière à garantir une certaine homogénéité à l'opération.

2.2.3 Dispositions applicables au bâti existant (y compris, extensions ou aménagement)

1. Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnancement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

2. Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

2.2.4 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Interdiction de construire à moins de 30 m des éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière identifiés, et interdiction de construire à moins de 10 m du petit patrimoine rural
- Interdiction de démolir les bâtiments et leurs annexes, les murs en pierre, les éléments de petit patrimoine associés (portail, porches, pigeonniers, escaliers extérieurs en pierre, ...)
- Préservation de l'ensemble bâti ou d'architecture particulière et son environnement, et les perspectives depuis la ou les voies ou espaces publics le cas échéant : les éventuelles adjonctions de constructions, clôtures ou plantations ne devront pas nuire à la qualité des vues et de l'intégration du patrimoine protégé dans son environnement

- les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.
- Obligation de conserver le caractère originel des portails en ferronnerie et, le cas échéant, obligation de restaurer les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le portail (modénature, colonnes, fausses colonnes, écussons, clés de voûte, éléments en fer forgé, ...)
- Interdiction de modifier la nature du portail, sa vocation de passage ou d'entrée principale sur la propriété bâtie

2.2.5 Dispositions applicables aux murs et clôtures

a) Le long des cours d'eau, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux (grillagées, arbustives...). Elles devront être implantées à une distance minimum de 4 m calculée à partir du haut de la berge du cours d'eau ou du ruisseau.

b) Les grilles, portails et portillons peuvent être, soit laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs gris, noir, blanc ou bleu nuit.

c) les autres murs en maçonnerie devront être enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur de pierre de Gironde.

d) les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.

e) hauteur maximale des clôtures :

- Les clôtures végétalisées ne doivent pas excéder 1.80 m et seront composées d'essences locales variées.
- Les murs bahuts ne doivent pas excéder 1 m et peuvent être surmontés d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de type paddock, ou doublés d'une haie vive de végétation, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m.
- Les murs en pierre de taille ou moellons de pierre ne doivent pas excéder 1,70m de hauteur (hors existant avant approbation du PLU).
- En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 4 m minimum par rapport au domaine public, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m (avec mur bahut de 1 m de hauteur maximum). Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.
En bordure d'une zone A ou N, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences locales variées.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol (aires de stationnement, voirie, accès, piscines, terrasses, bâtis et annexes). Les espaces libres correspondent à la surface des espaces verts plantés en pleine terre.

Les éléments naturels, paysagers et floristiques doivent être au maximum maintenus et respectés :

- Fossés, micro-relief, perspectives ou points de vue, arbres remarquables, végétation de feuillus, haies, rideaux d'arbres, bosquets,... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- La végétation en bordure des ruisseaux et cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.
- Protection du paysage bocager et des ripisylves : les haies arbustives, arbres de haute tige et plantations, ainsi que le talutage qui accompagnent les voies, quel qu'en soit le gabarit et confèrent à celles-ci leur caractère bocager, doivent être protégés et entretenus. Les 20 mètres minimum de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau et ruisseaux devront être maintenus végétalisés avec une ripisylve à dynamique naturelle (formation végétale ligneuse et herbacée, jouant un rôle de transition entre le milieu aquatique et terrestre).
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

Aménagement des espaces libres :

- Les espaces verts doivent représenter un minimum de 30 % de la superficie foncière.
- Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.
- Les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.

Les aires de stationnement doivent:

- être intégrées dans la végétation, arbres et arbustes, afin d'être conçues comme des aires naturelles de stationnement.
- être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places en l'absence de végétation préexistante.
- permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Dispositions particulières applicables aux éléments de patrimoine paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et aux Espaces Boisés Classés:

Interdiction de :

- Construire à moins de 20 m des éléments du patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme.
- Construire à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés
- Réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés
- Remblayer ou décaisser les sols en place
- Minéraliser les espaces

Les coupes ou abattages des arbres protégés ou identifiés sont soumis à autorisation et devront être dûment justifiés (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes,...)

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

Les plantations ou aménagements paysagers, ne doivent pas masquer les points de vue identifiés au document graphique réglementaire

2.3.2 Stationnement

Toute création de surface de plancher doit être accompagnée de création d'une surface de stationnement, selon les modalités définies ci-après. Les places de stationnement des véhicules et les accès à ces places doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

a) Nombre de places de stationnement à prévoir

- Constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 50 m², 1,5 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de la construction

- Établissements commerciaux

3 places de stationnement par 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure à 100m².

- Hôtels et restaurants :

1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle ou de terrasse de restaurant

- Autres établissements

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de la circulation publique.

b) Stationnement vélos

- Constructions à usage d'habitation

2 m² minimum de stationnement de surface couvert ou garage à vélo, par logement lorsque le nombre de logement excède 3 logements.

- Établissements commerciaux

Ration de 2 places minimum de stationnement de surface couvert ou garage vélo, par tranche de 100 m² de surface de vente.

c) Modalités d'application

- Calcul du nombre de places et modalités de réalisation

Il convient d'arrondir au nombre supérieur le nombre de place exigible, dès que la décimale est supérieure à 5.

La surface à prendre en compte pour le stationnement collectif des véhicules est de 25 m², y compris les accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique non imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain même de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme (concession dans un parc public, concession ou acquisition dans un parc privé)

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

- Règle applicable

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata de la surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

- Normes pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

Toutefois, dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquittées pour la destination précédente).

En cas de création de surface de plancher dans un local initialement dédié au stationnement, il sera fait application de la règle pour les constructions neuves.

3. Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale s'appliquant à tout type de circulations ou accès :

- Les nouveaux accès peuvent être refusés ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, sur les routes de 3ème catégorie (RD115^{E6}), si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.
- Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour ou d'un virage.
- La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.

3.1.2 Conditions d'accès :

- La largeur minimale d'un accès est de 4 m.
- Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m.
- Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois, les accès devront être au maximum regroupés.
- La création d'un nouvel accès à une construction sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

Pour les bandes d'accès ou servitudes de passage existantes à la date d'approbation du PLU :

- Les constructions nouvelles dont l'assiette foncière est desservie par une bande d'accès de plus de 30 m de long sont interdites
- Dans le cas d'un terrain existant bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existante à la date d'approbation du PLU, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que cet accès ou servitude de passage ne desserve pas plus de 2 terrains existants ou à détacher, et sous réserve de satisfaire aux autres dispositions mentionnées au règlement.
- Dans le cas d'un terrain existant bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur supérieure aux règles de la zone, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension n'excédant pas 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

3.1.3 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (les structures de chaussées devront répondre au catalogue des structures type de chaussée) de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise à validation du service voirie de la commune et doivent être conformes aux schémas décrits dans les dispositions générales du règlement. La géométrie de ces voies devra prendre en

compte obligatoirement les modes de déplacements doux. La création de voies publiques ou privées communes doit répondre a minima aux conditions suivantes :

- Pour les voies de liaisons inter-quartiers : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de stationnement sans pour autant pouvoir être inférieure à 13.5 m, avec une largeur minimale de chaussée à 6 m.
- Pour les voies de desserte interne à un quartier : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions sans pour autant pouvoir être inférieure à :
 - 9 m pour les voies en sens unique et une largeur minimale de chaussée de 3.5m,
 - 10 m pour les voies à double sens, avec une largeur minimale de chaussée à 5 m.
- La voirie, cheminements doux compris, devra répondre aux exigences de la loi PMR (largeur, matériaux....)
- Les chaussées de desserte en sens unique sont autorisées à condition de dégager la visibilité nécessaire à la sécurité des entrées et sorties de l'ensemble de maisons desservies par cet espace. Le projet devra, de par sa géométrie, garantir des vitesses d'évolution limitée à 30 km/h.

3.1.4 Les voies en impasse

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour de type raquette circulaire avec un rayon minimum de 17 m, et une emprise de chaussée de 10 m minimum, conformément au schéma décrit dans les dispositions générales du règlement.

Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont interdites.

3.1.5 Cheminements piétons à usage public ou collectif

Toute voie piétonnière doit garantir une largeur d'emprise libre de 1,5 mètre minimum.

Les opérations de plus de 2 logements ou de plus de 2 lots devront comporter une voie de circulation piétonne, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

3.2.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce

réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

3.2.3 Évacuation des eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue. Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est :

- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
- et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut-être imposée pour certains usages autres que domestiques.

Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.4 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, ...) doivent être réalisés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Tout élément technique de raccordement devra être réalisé à l'intérieur de la construction et ne pas être visible depuis le domaine public.

Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Ils devront être situés soit dans l'immeuble, dans un local clos, soit dans des locaux indépendants traités par des murets, de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

Pour les opérations d'habitation de deux logements et plus, le dimensionnement du local s'effectue sur la base d'un calcul de production de déchets de tri sélectif de 2.5l/pers./jour, et 5.1l/pers./jour pour les ordures ménagères, et sur la base d'un passage par semaine pour chaque type de collecte.

Dispositions applicables en zone UB

1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- Les stationnements et dépôts de véhicules, ainsi que l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000 relevant des "dispositions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager, les cônes de vue identifiés conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme".
- Toutes occupations et utilisations du sol situées en zone inondable dont les Plus Hautes Eaux Connues sont supérieures à 1 m, telle que recensée dans l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua de 2013, et/ou situées en zone d'aléa fort telle que recensée dans l'atlas cartographique de 2016 réalisée par Artelia.
- Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global définis au plan de zonage, pour une durée de cinq ans à compter de l'approbation du présent P.L.U. conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

1.1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

– Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ne sont autorisées qu'à condition de respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique (Habitat), et sectorielles pour les périmètres concernés.

– les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination sont interdites dès lors qu'elles sont situées sous les lignes Haute Tension ou dans les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :

- lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes

– Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1, situées en zone inondable ne seront admises qu'à la condition que la cote plancher du premier niveau de tout bâtiment neuf, de tout bâtiment à reconstruire, ou pour toute extension de bâtiment, soit située au minimum à 15 cm au-dessus de la hauteur de submersion telle que décrite dans l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua de 2013. Le non respect de cette règle entraînera un refus de la demande d'autorisation de construire en vertu de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme.

Les parties de la construction situées en-dessous de la cote de seuil devront être transparentes à l'eau

- La réhabilitation dans l'enveloppe des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes ayant un intérêt patrimonial ou architectural identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sous réserve de respecter les prescriptions architecturales de l'article 2.2.4 ci-après.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Quotas d'habitat social à réaliser

Les constructions ou changements de destinations entraînant la réalisation de programmes de logements d'une taille de :

- 2 à 4 logements, ou 2 à 4 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 1 logement social minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
- 5 à 8 logements, ou 5 à 8 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 2 logements sociaux minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

- 9 à 12 logements, ou 9 à 12 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 40% de logements sociaux minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
- 13 logements et plus, ou 13 lots et plus destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 60% de logement social minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

PARTIE 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

a) Règle générale

1. La totalité de la façade sur rue de toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques, au moins égale à 5 mètres.
2. Un recul différé pourra être accordé pour respecter les mesures de préservation relatives à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
3. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

b) règles spécifiques

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A.10 et à l'axe de la voie ferrée.
2. Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 115^{E6} (avenue Gustave Eiffel). Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115^{E6}.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 30 m² de surface de plancher créée.
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. règle générale:

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40 m² peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes dont la superficie est égale ou supérieure à 40 m² de surface de plancher sont soumises à la règle générale.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 30 m² de surface de plancher créée.
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

3. Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

4. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

5. Conditions particulières liées aux abords des cours d'eau

- toute construction est interdite à moins de 20 m calculé à partir du haut de la berge des cours d'eau.
- afin de préserver les abords des cours d'eau, aucune extension d'une construction existante ne sera admise dans l'espace séparant la partie de la construction la plus proche de la berge du cours d'eau et cette dernière.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre 2 constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les piscines,
- les constructions annexes inférieures ou égales à 10 m²,
- Les bâtiments et équipements publics.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Calcul de l'emprise

Par rapport à la superficie du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder :

- dans le secteur UB a : 35 %.
- dans le secteur UB b : 25 %.
- dans le secteur UB c : 20 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2.1.5 Hauteur maximale des constructions

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.

1. La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- c) 5,70 m à l'égout et 8,50 m au faîtage (équivalent à R+1) par rapport au niveau du terrain naturel,
- d) en aucun cas la hauteur de façade sur rue ne pourra excéder 5,70m
- e) en cas de toiture terrasse, la hauteur ne pourra excéder 5,70m

2. Ces limites de hauteur ne s'appliquent pas si les hauteurs voisines immédiates sont différentes. Les constructions peuvent alors s'aligner à la hauteur voisine afin d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence de constructions mitoyennes existante.

3. Annexes : la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m.

4. Les bâtiments et équipements publics pourront avoir des hauteurs différentes pour des raisons techniques, fonctionnelles, ou de configuration de parcelle, ou de topographie.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Dispositions générales

Rappel : l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2.2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les 2 rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,

- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, ...) et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures.

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

a) Les façades des constructions devront respecter les principes suivants :

Pour une même construction, le nombre des couleurs des éléments de façades est limité à deux : soit complémentaires, soit dans le même ton.

→ Aspect des Matériaux utilisés

- Béton, briques, parpaings, ... et tout matériaux de façade doit être enduit ou peint dans les tons pierre de gironde.
 - Pierre apparente : naturelle.
 - Les menuiseries doivent être de teintes suivantes : beige, noir, gris ou blanc.
 - les éléments de serrurerie et les dispositifs d'évacuations des eaux pluviales doivent être de teintes suivantes : du noir au blanc.
- D'autres couleurs seront admises pour la signalétique ou enseignes mais le total des enseignes à plat ne doit pas excéder 10% de la surface de la façade commerciale. Ces enseignes doivent être bien circonscrites de façon à obtenir une unité entre les différents bâtiments et les différentes enseignes. Les couleurs agressives (rouge vif, jaune vif, vert pomme, teinte fluorescente...) sont interdites.

b) Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La couverture des constructions admises dans la zone, doit être en tuiles canal en terre cuite de teinte naturelle, ou en tuiles de forme et de couleur similaires. La pente des toitures doit être comprise entre 23% et 37 %.

Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle, à condition que leur surface n'excède pas 20 % de la superficie totale de toiture de chaque logement, ou de la superficie totale des constructions existantes et projetées.

Les dispositifs visant à capter l'énergie solaire sont autorisés en toiture.

c) Loggias - balcons

Les loggias et balcons sont interdits sur les façades sur rue. Elles devront également être limitées sur les façades latérales ou les vues depuis l'espace public.

d) annexes inférieures à 10 m² de surface de plancher

Les toitures peuvent être construites en tuile, verre ou zinc, à condition que leur surface n'excède pas 20% de la superficie totale des toitures. Les façades pourront être bardées et de teintes suivantes : gris, blanc, ton pierre de Gironde, marron.

Pour les opérations de plus de deux logements, et comprenant des jardins individuels, les besoins en terme d'abris de jardins devront être anticipés et conçus de manière à garantir une certaine homogénéité à l'opération.

2.2.3 Dispositions applicables au bâti existant (y compris, extensions ou aménagement)

1. Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnancement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

2. Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

2.2.4 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Interdiction de construire à moins de 30 m des éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière identifiés et interdiction de construire à moins de 10 m du petit patrimoine rural.
- Interdiction de démolir les bâtiments et leurs annexes, les murs en pierre, les éléments de petit patrimoine associés (portail, porches, pigeonniers, escaliers extérieurs en pierre, ...)
- Préservation de l'ensemble bâti ou d'architecture particulière et son environnement, et les perspectives depuis la ou les voies ou espaces publics le cas échéant : les éventuelles adjonctions de constructions, clôtures ou plantations ne devront pas nuire à la qualité des vues et de l'intégration du patrimoine protégé dans son environnement
- les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.
- Obligation de conserver le caractère originel des portails en ferronnerie et, le cas échéant, obligation de restaurer les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le portail (modénature, colonnes, fausses colonnes, écussons, clés de voûte, éléments en fer forgé, ...)
- Interdiction de modifier la nature du portail, sa vocation de passage ou d'entrée principale sur la propriété bâtie

2.2.5 Dispositions applicables aux murs et clôtures

a) Le long des cours d'eau, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux (grillagées, arbustives...). Elles devront être implantées à une distance minimum de 4 m calculée à partir du haut de la berge du cours d'eau ou du ruisseau.

b) Les grilles, portails et portillons peuvent être, soit laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs gris, noir, blanc ou bleu nuit.

c) les autres murs en maçonnerie devront être enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur de pierre de Gironde.

d) les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.

e) hauteur maximale des clôtures :

- Les clôtures végétalisées ne doivent pas excéder 1.80 m et seront composées d'essences locales variées.
- Les murs bahuts ne doivent pas excéder 1 m et peuvent être surmontés d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de type paddock, ou doublés d'une haie vive de végétation, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m.
- Les murs en pierre de taille ou moellons de pierre ne doivent pas excéder 1,70m de hauteur (hors existant avant approbation du PLU).
- En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 4 m minimum par rapport au domaine public, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m (avec mur bahut de 1 m de hauteur maximum). Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.
En bordure d'une zone A ou N, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences locales variées.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol (aires de stationnement, voirie, accès, piscines, terrasses, bâtis et annexes). Les espaces libres correspondent à la surface des espaces verts plantés en pleine terre.

Les éléments naturels, paysagers et floristiques doivent être au maximum maintenus et respectés :

- Fossés, micro-relief, perspectives ou points de vue, arbres remarquables, végétation de feuillus, haies, rideaux d'arbres, bosquets,... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- La végétation en bordure des ruisseaux et cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.
- Ces espaces verts devront s'appuyer sur la végétation arborée existante afin de la maintenir autant que faire se peut.
- Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.
- Les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.

- Protection du paysage bocager et des ripisylves : les haies arbustives, arbres de haute tige et plantations, ainsi que le talutage qui accompagnent les voies, quel qu'en soit le gabarit et confèrent à celles-ci leur caractère bocager, doivent être protégés et entretenus. Les 20 mètres minimum de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau et ruisseaux devront être maintenus végétalisés avec une ripisylve à dynamique naturelle (formation végétale ligneuse et herbacée, jouant un rôle de transition entre le milieu aquatique et terrestre).
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

Aménagement des espaces libres :

- Les espaces verts doivent représenter un minimum de :
 - en zone UBa : 40 % de la superficie foncière,
 - en zone UBb : 50 % de la superficie foncière,
 - en zone UBc : 60 % de la superficie foncière,

Les aires de stationnement doivent:

- être intégrées dans la végétation, arbres et arbustes, afin d'être conçues comme des aires naturelles de stationnement.
- être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places en l'absence de végétation préexistante.
- permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Dans les opérations d'aménagement :

- Des espaces verts seront créés en s'appuyant sur la végétation préexistante, et ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constitueront un lieu d'usage fréquenté et facile d'accès pour les habitants de l'opération.
- L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos.
- Les aménagements paysagers compris dans l'emprise de la voirie, parking, terrasses et bâtis ou bande de stationnement à créer, ainsi que ceux correspondant aux éventuels ouvrages hydrauliques, les terrasses ou bâtis, sont exclus de ce calcul.

Dispositions particulières applicables aux éléments de patrimoine paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et aux Espaces Boisés Classés:

Interdiction de :

- Construire à moins de 20 m des éléments du patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme.
- Construire à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés
- Réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés
- Remblayer ou décaisser les sols en place
- Minéraliser les espaces

Les coupes ou abattages des arbres protégés ou identifiés sont soumis à autorisation et devront être dûment justifiés (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes,...)

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

Les plantations ou aménagements paysagers, ne doivent pas masquer les points de vue identifiés au document graphique réglementaire

2.3.2 Stationnement

Toute création de surface de plancher doit être accompagnée de création d'une surface de stationnement, selon les modalités définies ci-après. Les places de stationnement des véhicules et les accès à ces places doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

a) Nombre de places de stationnement à prévoir

- Constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 50 m², 1,5 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de la construction

- Établissements commerciaux

3 places de stationnement par 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure à 100 m².

- Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle ou de terrasse de restaurant

- Autres établissements

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de la circulation publique.

b) Stationnement vélos

- Constructions à usage d'habitation

2 m² minimum de stationnement de surface couvert ou garage à vélo, par logement lorsque le nombre de logement excède 3 logements.

- Établissements commerciaux

Ration de 2 places minimum de stationnement de surface couvert ou garage vélo, par tranche de 100 m² de surface de vente.

c) Modalités d'application

- Calcul du nombre de places et modalités de réalisation

Il convient d'arrondir au nombre supérieur le nombre de place exigible, dès que la décimale est supérieure à 5.

La surface à prendre en compte pour le stationnement collectif des véhicules est de 25 m², y compris les accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique non imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain même de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme (concession dans un parc public, concession ou acquisition dans un parc privé)

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

- Règle applicable

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata de la surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

- Normes pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

Toutefois, dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquittées pour la destination précédente).

En cas de création de surface de plancher dans un local initialement dédié au stationnement, il sera fait application de la règle pour les constructions neuves.

3. Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale s'appliquant à tout type de circulations ou accès :

- Les nouveaux accès peuvent être refusés ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, sur les routes de 3^{ème} catégorie (RD115^{E6}), si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

- Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour ou d'un virage.
- La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.
- Les portails permettant l'accès des véhicules automobiles seront systématiquement implantés avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement. Si une construction, existante à la date d'approbation du PLU ne le permet pas, le recul du portail pourra être diminué.

3.1.2 Conditions d'accès :

- La largeur minimale d'un accès est de 4 m.
- Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m.
- Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois, les accès devront être au maximum regroupés.
- La création d'un nouvel accès à une construction sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

Pour les bandes d'accès ou servitudes de passage existantes à la date d'approbation du PLU :

- Les constructions nouvelles dont l'assiette foncière est desservie par une bande d'accès de plus de 50 m de long sont interdites.
- Dans le cas d'un terrain existant bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existante à la date d'approbation du PLU, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que cet accès ou servitude de passage ne desserve pas plus de 2 terrains existants ou à détacher, et sous réserve de satisfaire aux autres dispositions mentionnées au règlement.
- Dans le cas d'un terrain existant bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur supérieure aux règles de la zone, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension n'excédant pas 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

3.1.3 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (les structures de chaussées devront répondre au catalogue des structures type de chaussée) de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise à validation du service voirie de la commune et doivent être conformes aux schémas décrits dans les dispositions générales du règlement. La géométrie de ces voies devra prendre en compte obligatoirement les modes de déplacements doux. La création de voies publiques ou privées communes doit répondre a minima aux conditions suivantes :
 - Pour les voies de liaisons inter-quartiers : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de stationnement sans pour autant pouvoir être inférieure à 13.5 m, avec une largeur minimale de chaussée à 6 m.

- Pour les voies de desserte interne à un quartier : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions sans pour autant pouvoir être inférieure à :
 - 9 m pour les voies en sens unique et une largeur minimale de chaussée de 3.5m,
 - 10 m pour les voies à double sens, avec une largeur minimale de chaussée à 5 m.
- La voirie, cheminements doux compris, devra répondre aux exigences de la loi PMR (largeur, matériaux....
- Les chaussées de desserte en sens unique sont autorisées à condition de dégager la visibilité nécessaire à la sécurité des entrées et sorties de l'ensemble de maisons desservies par cet espace. Le projet devra, de par sa géométrie, garantir des vitesses d'évolution limitée à 30 km/h.

3.1.4 Les voies en impasse

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour de type raquette circulaire avec un rayon minimum de 17 m, et une emprise de chaussée de 10 m minimum, conformément au schéma décrit dans les dispositions générales du règlement.

Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont interdites.

3.1.5 Cheminements piétons à usage public ou collectif

Toute voie piétonnière doit garantir une largeur d'emprise libre de 1,5 mètre minimum.

Les opérations de plus de 2 logements ou de plus de 2 lots devront comporter une voie de circulation piétonne, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

3.2.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

3.2.3 Évacuation des eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue. Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m^2 , le débit est :

- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
- et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut-être imposée pour certains usages autres que domestiques.

Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.4 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, ...) doivent être réalisés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Tout élément technique de raccordement devra être réalisé à l'intérieur de la construction et ne pas être visible depuis le domaine public.

Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Ils devront être situés soit dans l'immeuble, dans un local clos, soit dans des locaux indépendants traités par des murets, de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

Pour les opérations d'habitation de deux logements et plus, le dimensionnement du local s'effectue sur la base d'un calcul de production de déchets de tri sélectif de 2.5l/pers./jour, et 5.1l/pers./jour pour les ordures ménagères, et sur la base d'un passage par semaine pour chaque type de collecte.

Dispositions applicables en zone UC

1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- Les stationnements et dépôts de véhicules, ainsi que l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000e relevant des "dispositions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager, les cônes de vue identifiés conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme".

1.1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

– Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ne sont autorisées qu'à condition de respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de programmation thématique (Habitat), et sectorielles pour les périmètres concernés

– les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination sont interdites dès lors qu'elles sont situées sous les

lignes Haute Tension ou dans les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :

- lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes

- La réhabilitation dans l'enveloppe des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes ayant un intérêt patrimonial ou architectural identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sous réserve de respecter les prescriptions architecturales de l'article 2.2.4 ci-après.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Quotas d'habitat social à réaliser

Les constructions ou changements de destinations entraînant la réalisation de programmes de logements d'une taille de :

- 2 à 4 logements, ou 2 à 4 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 1 logement social minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
- 5 à 8 logements, ou 5 à 8 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 2 logements sociaux minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
- 9 à 12 logements, ou 9 à 12 lots destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 40% de logements sociaux minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation
- 13 logements et plus, ou 13 lots et plus destinés à l'habitation, sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 60% de logement social minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

PARTIE 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

f) Règle générale

1. Toute construction doit être implantée à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 20 mètres.
2. Un recul différend pourra être accordé pour respecter les mesures de préservation relatives à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
3. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

g) règles spécifiques

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A.10 et de la voie ferrée.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
 - en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 30 m² de surface de plancher créée.
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. règle générale:

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40 m² peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes dont la superficie est égale ou supérieure à 40 m² de surface de plancher sont soumises à la règle générale.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension mesurée des constructions existantes et de leurs annexes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 30 m² de surface de plancher créée.
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

3. Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

4. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

5. Conditions particulières liées aux abords des cours d'eau

- toute construction est interdite à moins de 20 m calculé à partir du haut de la berge des cours d'eau.
- afin de préserver les abords des cours d'eau, aucune extension d'une construction existante ne sera admise dans l'espace séparant la partie de la construction la plus proche de la berge du cours d'eau et cette dernière.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre 2 constructions doit être au moins égale à 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les piscines,
- les annexes inférieures ou égales à 10 m² de surface de plancher.
- Les bâtiments ou équipements publics.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Calcul de l'emprise

Par rapport à la superficie du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder 15%

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2.1.5 Hauteur maximale des constructions

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.

1. La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- h) 5,70 m à l'égout et 8,50 m au faîtage (équivalent à R+1) par rapport au niveau du terrain naturel,
- i) en aucun cas la hauteur de façade sur rue ne pourra excéder 5,70m
- j) en cas de toiture terrasse, la hauteur ne pourra excéder 5,70m

2. Ces limites de hauteur ne s'appliquent pas si les hauteurs voisines immédiates sont différentes. Les constructions peuvent alors s'aligner à la hauteur voisine afin d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence de constructions mitoyennes existante.

3. Annexes : la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m.

4. Les bâtiments et équipements publics pourront avoir des hauteurs différentes pour des raisons techniques, fonctionnelles, ou de configuration de parcelle, ou de topographie.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Dispositions générales

Rappel : l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2.2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les 2 rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, ...) et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures.

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

a) Les façades des constructions devront respecter les principes suivants :

Pour une même construction, le nombre des couleurs des éléments de façades est limité à deux : soit complémentaires, soit dans le même ton.

→ Aspect des Matériaux utilisés

- Béton, briques, parpaings, ... et tout matériaux de façade doit être enduit ou peint dans les tons pierre de gironde.

- Pierre apparente : naturelle.

- Les menuiseries doivent être de teintes suivantes : beige, noir, gris ou blanc.

- les éléments de serrurerie et les dispositifs d'évacuations des eaux pluviales doivent être de teintes suivantes : du noir au blanc.

- D'autres couleurs seront admises pour la signalétique ou enseignes mais le total des enseignes à plat ne doit pas excéder 10% de la surface de la façade commerciale. Ces enseignes doivent être bien circonscrites de façon à obtenir une unité entre les différents bâtiments et les différentes enseignes. Les couleurs agressives (rouge vif, jaune vif, vert pomme, teinte fluorescente...) sont interdites.

b) Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La couverture des constructions admises dans la zone, doit être en tuiles canal en terre cuite de teinte naturelle ou de teinte noire, ou en tuiles de forme et de couleur similaires. La pente des toitures doit être comprise entre 23% et 37 %.

Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle, à condition que leur surface n'excède pas 20 % de la superficie totale de toiture de chaque logement, ou de la superficie totale des constructions existantes et projetées.

Les dispositifs visant à capter l'énergie solaire sont autorisés en toiture.

c) Loggias - balcons

Les loggias et balcons sont interdits sur les façades sur rue. Elles devront également être limitées sur les façades latérales ou les vues depuis l'espace public.

d) annexes inférieures à 10 m² de surface de plancher

Les toitures peuvent être construites en tuile, verre ou zinc, à condition que leur surface n'excède pas 20% de la superficie totale des toitures. Les façades pourront être bardées et de teintes suivantes : gris, blanc, ton pierre de Gironde, marron.

Pour les opérations de plus de deux logements, et comprenant des jardins individuels, les besoins en terme d'abris de jardins devront être anticipés et conçus de manière à garantir une certaine homogénéité à l'opération.

2.2.3 Dispositions applicables au bâti existant (y compris, extensions ou aménagement)

1. Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

2. Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

2.2.4 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Interdiction de construire à moins de 30 m des éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière identifiés et interdiction de construire à moins de 10 m du petit patrimoine rural
- Interdiction de démolir les bâtiments et leurs annexes, les murs en pierre, les éléments de petit patrimoine associés (portail, porches, pigeonniers, escaliers extérieurs en pierre, ...)
- Préservation de l'ensemble bâti ou d'architecture particulière et son environnement, et les perspectives depuis la ou les voies ou espaces publics le cas échéant : les éventuelles adjonctions de constructions, clôtures ou plantations ne devront pas nuire à la qualité des vues et de l'intégration du patrimoine protégé dans son environnement
- les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.
- Obligation de conserver le caractère originel des portails en ferronnerie et, le cas échéant, obligation de restaurer les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le portail (modénature, colonnes, fausses colonnes, écussons, clés de voûte, éléments en fer forgé, ...)
- Interdiction de modifier la nature du portail, sa vocation de passage ou d'entrée principale sur la propriété bâtie

2.2.5 Dispositions applicables aux murs et clôtures

a) Le long des cours d'eau, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux (grillagées, arbustives...). Elles devront être implantées à une distance minimum de 4 m calculée à partir du haut de la berge du cours d'eau ou du ruisseau.

b) Les grilles, portails et portillons peuvent être, soit laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs gris, noir, blanc ou bleu nuit.

c) les autres murs en maçonnerie devront être enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur de pierre de Gironde.

d) les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.

e) hauteur maximale des clôtures :

- Les clôtures végétalisées ne doivent pas excéder 1.80 m et seront composées d'essences locales variées.
- Les murs bahuts ne doivent pas excéder 1 m et peuvent être surmontés d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de type paddock, ou doublés d'une haie vive de végétation, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m.
- Les murs en pierre de taille ou moellons de pierre ne doivent pas excéder 1,70m de hauteur (hors existant avant approbation du PLU).

- En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 4 m minimum par rapport au domaine public, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m (avec mur bahut de 1 m de hauteur maximum). Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.
En bordure d'une zone A ou N, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences locales variées.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol (aires de stationnement, voirie, accès, piscines, terrasses, bâtis et annexes). Les espaces libres correspondent à la surface des espaces verts plantés en pleine terre.

Les éléments naturels, paysagers et floristiques doivent être au maximum maintenus et respectés :

- Fossés, micro-relief, perspectives ou points de vue, arbres remarquables, végétation de feuillus, haies, rideaux d'arbres, bosquets,... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- La végétation en bordure des ruisseaux et cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.
- Ces espaces verts devront s'appuyer sur la végétation arborée existante afin de la maintenir autant que faire se peut.
- Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.
- Les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- Protection du paysage bocager et des ripisylves : les haies arbustives, arbres de haute tige et plantations, ainsi que le talutage qui accompagnent les voies, quel qu'en soit le gabarit et confèrent à celles-ci leur caractère bocager, doivent être protégés et entretenus. Les 20 mètres minimum de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau et ruisseaux devront être maintenus végétalisés avec une ripisylve à dynamique naturelle (formation végétale ligneuse et herbacée, jouant un rôle de transition entre le milieu aquatique et terrestre).
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

Aménagement des espaces libres :

- Les espaces verts doivent représenter un minimum de 80% de la superficie foncière.

Les aires de stationnement doivent:

- être intégrées dans la végétation, arbres et arbustes, afin d'être conçues comme des aires naturelles de stationnement.
- être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places en l'absence de végétation préexistante.
- permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Dans les opérations d'aménagement :

- Il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts représentant au moins **80%** de l'emprise de l'opération. Des espaces verts seront créés en s'appuyant sur la végétation préexistante, et ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constitueront un lieu d'usage fréquenté et facile d'accès pour les habitants de l'opération.
- L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos.
- Les aménagements paysagers compris dans l'emprise de la voirie, parking, terrasses et bâtis ou bande de stationnement à créer, ainsi que ceux correspondant aux éventuels ouvrages hydrauliques, les terrasses ou bâtis, sont exclus de ce calcul.

Dispositions particulières applicables aux éléments de patrimoine paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et aux Espaces Boisés Classés:

Interdiction de :

- Construire à moins de 20 m des éléments du patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme.
- Construire à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés
- Réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés
- Remblayer ou décaisser les sols en place
- Minéraliser les espaces

Les coupes ou abattages des arbres protégés ou identifiés sont soumis à autorisation et devront être dûment justifiés (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes,...)

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

Les plantations ou aménagements paysagers, ne doivent pas masquer les points de vue identifiés au document graphique réglementaire

2.3.2 Stationnement

Toute création de surface de plancher doit être accompagnée de création d'une surface de stationnement, selon les modalités définies ci-après. Les places de stationnement des véhicules et les accès à ces places doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

a) Nombre de places de stationnement à prévoir

- Constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 50 m², 1,5 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de la construction

- Établissements commerciaux

3 places de stationnement par 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure à 100 m².

- Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle ou de terrasse de restaurant

- Autres établissements

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de la circulation publique.

b) Stationnement vélos

- Constructions à usage d'habitation

2 m² minimum de stationnement de surface couvert ou garage à vélo, par logement lorsque le nombre de logement excède 3 logements.

- Établissements commerciaux

Ration de 2 places minimum de stationnement de surface couvert ou garage vélo, par tranche de 100 m² de surface de vente.

c) Modalités d'application

- Calcul du nombre de places et modalités de réalisation

Il convient d'arrondir au nombre supérieur le nombre de place exigible, dès que la décimale est supérieure à 5.

La surface à prendre en compte pour le stationnement collectif des véhicules est de 25 m², y compris les accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique non imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain même de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme (concession dans un parc public, concession ou acquisition dans un parc privé)

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

- Règle applicable

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata de la surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

- Normes pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

Toutefois, dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquittées pour la destination précédente).

En cas de création de surface de plancher dans un local initialement dédié au stationnement, il sera fait application de la règle pour les constructions neuves.

3. Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale s'appliquant à tout type de circulations ou accès :

- Les nouveaux accès peuvent être refusés ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, sur les routes de 3ème catégorie (RD115^{E6}), si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.
- Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour ou d'un virage.
- La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.
- Les portails permettant l'accès des véhicules automobiles seront systématiquement implantés avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement. Si une construction, existante à la date d'approbation du PLU ne le permet pas, le recul du portail pourra être diminué.

3.1.2 Conditions d'accès :

- La largeur minimale d'un accès est de 4 m.
- Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m.

- Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois, les accès devront être au maximum regroupés.
- La création d'un nouvel accès à une construction sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

Pour les bandes d'accès ou servitudes de passage existantes à la date d'approbation du PLU :

- Les constructions nouvelles dont l'assiette foncière est desservie par une bande d'accès de plus de 75 m de long sont interdites.
- Dans le cas d'un terrain existant bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existante à la date d'approbation du PLU, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que cet accès ou servitude de passage ne desserve pas plus de 2 terrains existants ou à détacher, et sous réserve de satisfaire aux autres dispositions mentionnées au règlement.
- Dans le cas d'un terrain existant bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur supérieure aux règles de la zone, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension n'excédant pas 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

3.1.3 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (les structures de chaussées devront répondre au catalogue des structures type de chaussée) de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise à validation du service voirie de la commune et doivent être conformes aux schémas décrits dans les dispositions générales du règlement. La géométrie de ces voies devra prendre en compte obligatoirement les modes de déplacements doux. La création de voies publiques ou privées communes doit répondre a minima aux conditions suivantes :
 - Pour les voies de liaisons inter-quartiers : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de stationnement sans pour autant pouvoir être inférieure à 13.5 m, avec une largeur minimale de chaussée à 6 m.
 - Pour les voies de desserte interne à un quartier : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions sans pour autant pouvoir être inférieure à :
 - 9 m pour les voies en sens unique et une largeur minimale de chaussée de 3.5m,
 - 10 m pour les voies à double sens, avec une largeur minimale de chaussée à 5 m.
 - La voirie, cheminements doux compris, devra répondre aux exigences de la loi PMR (largeur, matériaux....)
 - Les chaussées de desserte en sens unique sont autorisées à condition de dégager la visibilité nécessaire à la sécurité des entrées et sorties de l'ensemble de maisons desservies par cet espace. Le projet devra, de par sa géométrie, garantir des vitesses d'évolution limitée à 30 km/h.

3.1.4 Les voies en impasse

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour de type raquette circulaire avec un rayon minimum de 17 m, et une emprise de chaussée de 10 m minimum, conformément au schéma décrit dans les dispositions générales du règlement.

Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont interdites.

3.1.5 Cheminements piétons à usage public ou collectif

Toute voie piétonnière doit garantir une largeur d'emprise libre de 1,5 mètre minimum.

Les opérations de plus de 2 logements ou de plus de 2 lots devront comporter une voie de circulation piétonne, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

3.2.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Dans l'attente de sa réalisation, et seulement dans ce cas :

- Les constructions et installations peuvent être autorisées, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitation de plus de 2 logements, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur, ou à défaut selon les prescriptions de la réglementation en vigueur au moment de la demande de permis de construire ou de la demande administrative en tenant lieu.
- Ces dispositifs d'assainissement non collectif provisoires, doivent être conçus selon les modalités, filières et superficies éventuelles de terrain prescrites au Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur.
- Ces dispositifs d'assainissement non collectif provisoires doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation. Le raccordement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif.

- Pour les lotissements et ensemble d'habitations, il peut être demandé la mise en place d'un réseau d'assainissement de type séparatif à l'intérieur de l'opération en attendant le raccordement sur le futur réseau public.

Pour les zones définies en assainissement individuel par le Schéma Directeur d'Assainissement :

Le traitement des eaux usées sera conforme à la réglementation et aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement.

3.2.3 Évacuation des eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue. Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est :

- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
- et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut-être imposée pour certains usages autres que domestiques.

Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.4 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, ...) doivent être réalisés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Tout élément technique de raccordement devra être réalisé à l'intérieur de la construction et ne pas être visible depuis le domaine public.

Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Ils devront être situés soit dans l'immeuble, dans un local clos, soit dans des locaux indépendants traités par des murets, de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

Pour les opérations d'habitation de deux logements et plus, le dimensionnement du local s'effectue sur la base d'un calcul de production de déchets de tri sélectif de 2.5l/pers./jour, et 5.1l/pers./jour pour les ordures ménagères, et sur la base d'un passage par semaine pour chaque type de collecte.

Dispositions applicables en zone UE

1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- Les stationnements et dépôts de véhicules, ainsi que l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000 relevant des "dispositions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager, les cônes de vue identifiés conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme".

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

—Les constructions, installations et aménagement divers à usage d'habitat, d'activités, d'entrepôt ou de bureaux sont admis à condition qu'elles respectent les règles ci-avant, et qu'elles soient nécessaires au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif.

2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. La totalité de la façade sur rue de toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques, au moins égale à 5 mètres.
2. Un recul différend pourra être accordé pour respecter les mesures de préservation relatives à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
3. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. règle générale:

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m par rapport aux limites séparatives.

2. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2.1.3 Hauteur maximale des constructions

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.

1. La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- k) 5,70 m à l'égout et 8,50 m au faîtage (équivalent à R+1) par rapport au niveau du terrain naturel,
- l) en aucun cas la hauteur de façade sur rue ne pourra excéder 5,70m
- m) en cas de toiture terrasse, la hauteur ne pourra excéder 5,70m

2. Ces limites de hauteur ne s'appliquent pas si les hauteurs voisines immédiates sont différentes. Les constructions peuvent alors s'aligner à la hauteur voisine afin d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence de constructions mitoyennes existante.

3. Annexes : la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m.

4. Les bâtiments et équipements publics pourront avoir des hauteurs différentes pour des raisons techniques, fonctionnelles, ou de configuration de parcelle, ou de topographie.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Dispositions générales

Rappel : l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2.2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

a) Les façades des constructions devront respecter les principes suivants :

Pour une même construction, le nombre des couleurs des éléments de façades est limité à deux : soit complémentaires, soit dans le même ton.

→ Aspect des Matériaux utilisés

- Béton, briques, parpaings, ... et tout matériaux de façade doit être enduit ou peint dans les tons pierre de gironde.
- Pierre apparente : naturelle.
- Les menuiseries doivent être de teintes suivantes : beige, noir, gris ou blanc.
- les éléments de serrurerie et les dispositifs d'évacuations des eaux pluviales doivent être de teintes suivantes : du noir au blanc.

b) Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La couverture des constructions admises dans la zone, doit être en tuiles canal en terre cuite de teinte naturelle, ou en tuiles de forme et de couleur similaires. La pente des toitures doit être comprise entre 23% et 37 %.

Les toitures terrasses sont autorisées pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle, à condition que leur surface n'excède pas 20 % de la superficie totale de toiture de chaque logement, ou de la superficie totale des constructions existantes et projetées.

Les dispositifs visant à capter l'énergie solaire sont autorisés en toiture.

c) Loggias - balcons

Les loggias et balcons sont interdits sur les façades sur rue. Elles devront également être limitées sur les façades latérales ou les vues depuis l'espace public.

d) annexes inférieures à 10 m² de surface de plancher

Les toitures peuvent être construites en tuile, verre ou zinc, à condition que leur surface n'excède pas 20% de la superficie totale des toitures. Les façades pourront être bardées et de teintes suivantes : gris, blanc, ton pierre de Gironde, marron.

e) Pour des raisons d'urbanisme et d'inscription urbaine, les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

2.2.3 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Interdiction de construire à moins de 30 m des éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière identifiés et interdiction de construire à moins de 10 m du petit patrimoine rural
- Interdiction de démolir les bâtiments et leurs annexes, les murs en pierre, les éléments de petit patrimoine associés (portail, porches, pigeonniers, escaliers extérieurs en pierre, ...)
- Préservation de l'ensemble bâti ou d'architecture particulière et son environnement, et les perspectives depuis la ou les voies ou espaces publics le cas échéant : les éventuelles adjonctions de constructions, clôtures ou plantations ne devront pas nuire à la qualité des vues et de l'intégration du patrimoine protégé dans son environnement
- les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.
- Obligation de conserver le caractère originel des portails en ferronnerie et, le cas échéant, obligation de restaurer les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le portail (modénature, colonnes, fausses colonnes, écussons, clés de voûte, éléments en fer forgé, ...)
- Interdiction de modifier la nature du portail, sa vocation de passage ou d'entrée principale sur la propriété bâtie

2.2.4 Dispositions applicables aux murs et clôtures

a) Le long des cours d'eau, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux (grillagées, arbustives...). Elles devront être implantées à une distance minimum de 4 m calculée à partir du haut de la berge du cours d'eau ou du ruisseau.

b) Les grilles, portails et portillons peuvent être, soit laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs gris, noir, blanc ou bleu nuit.

c) les autres murs en maçonnerie devront être enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur de pierre de Gironde.

d) les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.

e) hauteur maximale des clôtures :

- Les clôtures végétalisées ne doivent pas excéder 1.80 m et seront composées d'essences locales variées.
- Les murs bahuts ne doivent pas excéder 1 m et peuvent être surmontés d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de type paddock, ou doublés d'une haie vive de végétation, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m.

- Les murs en pierre de taille ou moellons de pierre ne doivent pas excéder 1,70m de hauteur (hors existant avant approbation du PLU).
- En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 4 m minimum par rapport au domaine public, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m (avec mur bahut de 1 m de hauteur maximum). Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.
En bordure d'une zone A ou N, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences locales variées.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol (aires de stationnement, voirie, accès, piscines, terrasses, bâtis et annexes). Les espaces libres correspondent à la surface des espaces verts plantés en pleine terre.

Les éléments naturels, paysagers et floristiques doivent être au maximum maintenus et respectés :

- Fossés, micro-relief, perspectives ou points de vue, arbres remarquables, végétation de feuillus, haies, rideaux d'arbres, bosquets,... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- La végétation en bordure des ruisseaux et cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.
- Ces espaces verts devront s'appuyer sur la végétation arborée existante afin de la maintenir autant que faire se peut.
- Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.
- Les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- Protection du paysage bocager et des ripisylves : les haies arbustives, arbres de haute tige et plantations, ainsi que le talutage qui accompagnent les voies, quel qu'en soit le gabarit et confèrent à celles-ci leur caractère bocager, doivent être protégés et entretenus. Les 20 mètres minimum de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau et ruisseaux devront être maintenus végétalisés avec une ripisylve à dynamique naturelle (formation végétale ligneuse et herbacée, jouant un rôle de transition entre le milieu aquatique et terrestre).
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

Aménagement des espaces libres :

- Les espaces verts doivent représenter un minimum de 50% de la superficie foncière,

Les aires de stationnement doivent:

- être intégrées dans la végétation, arbres et arbustes, afin d'être conçues comme des aires naturelles de stationnement.
- être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places en l'absence de végétation préexistante.
- permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Dispositions particulières applicables aux éléments de patrimoine paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et aux Espaces Boisés Classés:

Interdiction de :

- Construire à moins de 20 m des éléments du patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme.
- Construire à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés
- Réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés
- Remblayer ou décaisser les sols en place
- Minéraliser les espaces

Les coupes ou abattages des arbres protégés ou identifiés sont soumis à autorisation et devront être dûment justifiés (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes,...)

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

Les plantations ou aménagements paysagers, ne doivent pas masquer les points de vue identifiés au document graphique réglementaire

2.3.2 Stationnement

Toute création de surface de plancher doit être accompagnée de création d'une surface de stationnement, selon les modalités définies ci-après. Les places de stationnement des véhicules et les accès à ces places doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

a) Nombre de places de stationnement à prévoir

- Constructions à usage d'habitation
2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 50 m², 1,5 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².
- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)
1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de la construction
- Établissements commerciaux

3 places de stationnement par 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure à 100m².

- Hôtels et restaurants :
- 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle ou de terrasse de restaurant
- Autres établissements

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de la circulation publique.

b) Stationnement vélos

- Constructions à usage d'habitation

2 m² minimum de stationnement de surface couvert ou garage à vélo, par logement lorsque le nombre de logement excède 3 logements.

- Établissements commerciaux

Ration de 2 places minimum de stationnement de surface couvert ou garage vélo, par tranche de 100 m² de surface de vente.

c) Modalités d'application

- Calcul du nombre de places et modalités de réalisation

Il convient d'arrondir au nombre supérieur le nombre de place exigible, dès que la décimale est supérieure à 5.

La surface à prendre en compte pour le stationnement collectif des véhicules est de 25 m², y compris les accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique non imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain même de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme (concession dans un parc public, concession ou acquisition dans un parc privé)

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

- Règle applicable

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata de la surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

- Normes pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

Toutefois, dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquittées pour la destination précédente).

En cas de création de surface de plancher dans un local initialement dédié au stationnement, il sera fait application de la règle pour les constructions neuves.

3. Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale s'appliquant à tout type de circulations ou accès :

- Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour ou d'un virage.
- La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.
- Les portails permettant l'accès des véhicules automobiles seront systématiquement implantés avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement. Si une construction, existante à la date d'approbation du PLU ne le permet pas, le recul du portail pourra être diminué.

3.1.2 Conditions d'accès :

- La largeur minimale d'un accès est de 4 m.
- Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m.
- Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois, les accès devront être au maximum regroupés.
- La création d'un nouvel accès à une construction sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

Pour les bandes d'accès ou servitudes de passage existantes à la date d'approbation du PLU :

- Les constructions nouvelles dont l'assiette foncière est desservie par une bande d'accès de plus de 50 m de long sont interdites.
- Dans le cas d'un terrain existant bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existante à la date d'approbation du PLU, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve que cet accès ou servitude de passage ne desserve pas plus de 2 terrains existants ou à détacher, et sous réserve de satisfaire aux autres dispositions mentionnées au règlement.
- Dans le cas d'un terrain existant bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage inférieure à la largeur minimale autorisée, et/ou de longueur supérieure aux règles de la zone, les

constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension n'excédant pas 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

3.1.3 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (les structures de chaussées devront répondre au catalogue des structures type de chaussée) de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise à validation du service voirie de la commune et doivent être conformes aux schémas décrits dans les dispositions générales du règlement. La géométrie de ces voies devra prendre en compte obligatoirement les modes de déplacements doux. La création de voies publiques ou privées communes doit répondre a minima aux conditions suivantes :
 - Pour les voies de liaisons inter-quartiers : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de stationnement sans pour autant pouvoir être inférieure à 13.5 m, avec une largeur minimale de chaussée à 6 m.
 - Pour les voies de desserte interne à un quartier : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions sans pour autant pouvoir être inférieure à :
 - 9 m pour les voies en sens unique et une largeur minimale de chaussée de 3.5m,
 - 10 m pour les voies à double sens, avec une largeur minimale de chaussée à 5 m.
 - La voirie, cheminements doux compris, devra répondre aux exigences de la loi PMR (largeur, matériaux....
 - Les chaussées de desserte en sens unique sont autorisées à condition de dégager la visibilité nécessaire à la sécurité des entrées et sorties de l'ensemble de maisons desservies par cet espace. Le projet devra, de par sa géométrie, garantir des vitesses d'évolution limitée à 30 km/h.

3.1.4 Les voies en impasse

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour de type raquette circulaire avec un rayon minimum de 17 m, et une emprise de chaussée de 10 m minimum, conformément au schéma décrit dans les dispositions générales du règlement.

Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont interdites.

3.1.5 Cheminements piétons à usage public ou collectif

Toute voie piétonnière doit garantir une largeur d'emprise libre de 1,5 mètre minimum.

Les opérations de plus de 2 logements ou de plus de 2 lots devront comporter une voie de circulation piétonne, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

3.2.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

3.2.3 Évacuation des eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue. Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est :

- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
- et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut-être imposée pour certains usages autres que domestiques.

Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.4 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, ...) doivent être réalisés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Tout élément technique de raccordement devra être réalisé à l'intérieur de la construction et ne pas être visible depuis le domaine public.

Dispositions applicables en zone UY

1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- Les stationnements et dépôts de véhicules, ainsi que l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000 relevant des "dispositions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager, les cônes de vue identifiés conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme".
- Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global définis au plan de zonage, pour une durée de cinq ans à compter de l'approbation du présent P.L.U. conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

1.1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

– Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ne sont autorisées qu'à condition de respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de programmation thématique et sectorielles pour les périmètres concernés

– les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination sont interdites dès lors qu'elles sont situées sous les

lignes Haute Tension ou dans les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :

- lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes
- lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes

– les constructions à usage d'habitat et leurs annexes à condition qu'elles soient situées dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de programmation de la Gare.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions à usage d'habitat sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 100% de logement social minimum au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, et ne sont autorisées qu'à condition de respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions à usage d'habitat sont admises à condition de ne représenter que 60% maximum de la surface de plancher de la construction.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A.10.
3. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 911 (Avenue de l'Aquitaine), de la RD 242 et des bretelles d'échangeur autoroutier.
4. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies, et à 10 mètres par rapport à la limite extérieure des emplacements réservés inscrits au plan.
5. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée.
6. Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il suffira que ces prescriptions soient respectées par rapport à la voie imposant le recul le plus important. Le recul par rapport aux autres voies sera alors de 10 m minimum par rapport à l'axe.
7. Un recul différend pourra être accordé pour respecter les mesures de préservation relatives à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
8. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. règle générale:

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment moins trois mètres, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

2. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Calcul de l'emprise

Par rapport à la superficie du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60%:

2.1.5 Hauteur maximale des constructions

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.

- a. La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m.
- b. Si une construction est exclusivement destinée à l'habitation, la hauteur ne pourra excéder 8.50 m à l'égout.
- c. Pour les antennes et pylônes de téléphonie, la hauteur n'est pas réglementée.
- d. Pour les constructions localisées dans le périmètre de l'OAP de la Gare, un dépassement de 20% maximum des règles de hauteur sera autorisé.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Dispositions générales

Rappel : l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2.2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les 2 rives de la voie.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'agencement architectural et urbain de la zone.

Les constructions, par leur implantation, leur architecture et leurs dimensions devront participer à la création d'un nouvel environnement de qualité.

Elles contribueront par la qualité de traitement de leurs espaces libres (espaces verts, stationnement), à créer une ambiance paysagère et un environnement urbain qui valorisera l'image de l'ensemble du secteur d'activités.

L'adaptation à la topographie et au sol sera particulièrement recherchée.

Toutes les façades et côtés des bâtiments ainsi que tous les espaces extérieurs aux bâtiments, visibles depuis une quelconque voie publique, et notamment depuis l'autoroute A.10 et les routes départementales, devront être traités avec le plus grand soin en respectant les prescriptions d'aspect extérieur édictées aux paragraphes ci-dessous.

2. Aspect extérieur des bâtiments

Tous les matériaux sont autorisés à l'exception des imitations et des matériaux non enduits tels que parpaing, briques non décoratives.

Les couleurs retenues seront claires, pouvant aller du gris au blanc.

D'autres couleurs seront admises pour la signalétique ou enseignes, sur des surfaces réduites à 20% maximum de la façade et bien circonscrites de façon à obtenir une unité entre les différents bâtiments et les différentes enseignes. Les couleurs agressives (rouge vif, jaune vif, vert pomme, teinte fluorescente...) sont interdites.

De plus, pour de très faibles pentes de toitures, un bandeau suffisamment épais filera le long des différentes façades, permettant de couronner le bâtiment en attique.

3. Traitement des aires de service, de stockage ou les équipements techniques

Les aires de service, de stockage ou les équipements techniques (climatisation, VMC, transformateurs, local poubelle, aire de service ...) ne devront pas être visibles depuis l'ensemble des voies publiques et seront situées de préférence :

- dans l'enveloppe des bâtiments,
- à l'arrière des bâtiments,
- entre deux bâtiments si les nécessités techniques ou de programme l'imposent,
- en toiture.

4. Clôtures

Les clôtures en façades sur voie seront constituées par :

- une clôture grillagée à trame serrée, de teinte sombre, noire ou gris foncé, doublée de plantations d'arbres en alignement le long de l'autoroute A.10 et de la RD.911,
- un tapis végétalisé et des massifs arbustifs formant des rectangles réguliers de 20 m x 15 m, organisés parallèlement à la RD.911 et à la bretelle autoroutière comme indiqué en PAR sur les documents graphiques,
- des portails d'accès, si nécessaire, de conception simple, dans les couleurs rappelant le bâtiment principal.
- Dans tous les cas, la hauteur des clôtures et des portails ne pourra excéder 1.5 m en façade sur rue.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage à trame serrée, de teinte sombre, noire ou gris foncé, doublée d'une haie vive arbustive.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures et des portails ne pourra excéder 1.80 m.

5. Toitures

Sont admises dans la zone :

- Les couvertures en tuiles canal en terre cuite de teinte naturelle ou en verre, ou en tuiles de forme et de couleur similaires. La pente des toitures doit être comprise entre 23% et 37 %.
- Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées. Les toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère péri-phérique.
- En cas de construction à destination d'habitat, seules les toitures en tuiles canal en terre cuite de teinte naturelle, ou en tuiles de forme et de couleur similaires, dont la pente des toitures est comprise entre 23% et 37 % sont autorisées.

2.2.3 Dispositions applicables au petit patrimoine remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Interdiction de construire à moins de 30 m des éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière identifiés et interdiction de construire à moins de 10 m du petit patrimoine rural
- Interdiction de démolir les bâtiments et leurs annexes, les murs en pierre, les éléments de petit patrimoine associés (portail, porches, pigeonniers, escaliers extérieurs en pierre, ...)
- Préservation de l'ensemble bâti ou d'architecture particulière et son environnement, et les perspectives depuis la ou les voies ou espaces publics le cas échéant : les éventuelles adjonctions de constructions, clôtures ou plantations ne devront pas nuire à la qualité des vues et de l'intégration du patrimoine protégé dans son environnement
- les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.
- Obligation de conserver le caractère originel des portails en ferronnerie et, le cas échéant, obligation de restaurer les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le portail (modénature, colonnes, fausses colonnes, écussons, clés de voûte, éléments en fer forgé, ...)
- Interdiction de modifier la nature du portail, sa vocation de passage ou d'entrée principale sur la propriété bâtie

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol (aires de stationnement, voirie, accès, piscines, terrasses, bâtis et annexes). Les espaces libres correspondent à la surface des espaces verts plantés en pleine terre.

La présence d'éléments paysagers doit être respectée :

- Fossés, micro-relief, perspectives ou points de vue, arbres remarquables, végétation de feuillus, haies, rideaux d'arbres, bosquets,... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.

- Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- La végétation en bordure des ruisseaux et cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.
- Les contraintes hydrauliques et les réseaux d'eaux pluviales devront au maximum être traités par l'aménagement de noues, bassins paysagers, dépressions.

Aménagement des espaces libres :

- Les espaces verts doivent représenter un minimum de 20 % de la superficie foncière, sans pouvoir être d'une superficie inférieure à 1500 m².
- Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.
- Les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.

Les aires de stationnement doivent:

- être intégrées dans la végétation, arbres et arbustes, afin d'être conçues comme des aires naturelles de stationnement.
- être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places en l'absence de végétation préexistante.
- permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

2.3.2 Dispositions particulières applicables aux éléments de patrimoine paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Interdiction de :

- Construire à moins de 20 m des éléments du patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme.
- Construire à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés
- Réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés
- Remblayer ou décaisser les sols en place
- Minéraliser les espaces

Les coupes ou abattages des arbres protégés ou identifiés sont soumis à autorisation et devront être dûment justifiés (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes,...)

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

Les plantations ou aménagements paysagers, ne doivent pas masquer les points de vue identifiés au document graphique réglementaire

- 2.3.3 Dispositions particulières par rapport aux axes de l'A10, et de la RD 911 (avenue de l'Aquitaine)

a) traitement de la façade autoroutière :

La distance d'implantation des plantations devra être de 2 mètres par rapport à la limite de propriété du domaine Public Autoroutier Concédé.

La façade autoroutière devra être paysagée en 2 séquences :

- Une première séquence d'arbre-tiges plantés en lignes : QUERCUS ILEX (chêne vert) ou QUERCUS PEDUNCULAT (chêne pédonculé) espacés de 15 mètres, et haie linéaire d'arbustes d'essences locales mélangées - Espacement : 1 mètre.
- Une deuxième séquence d'arbre-tiges plantés masses d'arbres (grappes / triangles) CARPINUS BETULUS FASTIGIATA (Charme pyramidal) espacés de 6 mètres, et haie linéaire d'arbustes : CORNUS SANGUINEA (Cornouiller sanguin) - Espacement : 1 mètre.

b) Traitement des abords de la RD.911, avenue de l'Aquitaine

Le double alignement de platanes existant au sud de l'avenue sera préservé. Ce double alignement devra être prolongé tout le long de l'avenue de l'Aquitaine selon les principes de plantations suivants :

1^{er} plan : Arbres PLATANUS VALLIS CLAUSA (platane) suivant espacement actuel (environ 15 mètres).

2^{ème} plan : Haie arbustive d'essences locales mélangées en limite avec le domaine privé

2.3.4 Stationnement

Toute création de surface de plancher ou changement de destination doit être accompagnée de création d'une surface de stationnement, selon les modalités définies ci-après. Les places de stationnement des véhicules et les accès à ces places doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

a) Nombre de places de stationnement à prévoir

- Constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 50 m², 1,5 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².

- Construction d'hébergement dans le périmètre de l'OAP de la Gare

1 place de stationnement par logement. Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à cette obligation, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de la construction

- Établissements commerciaux, activités de services et entrepôts

3 places de stationnement par 100 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², 3 places de stationnement pour une surface de plancher inférieure à 100m².

- Hôtels et restaurants :
- 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle ou de terrasse de restaurant
- Autres établissements et travaux sur des établissements existants à la date d'approbation du PLU

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de la circulation publique.

b) Stationnement vélos

- Constructions à usage d'habitation

2 m² minimum de stationnement de surface couvert ou garage à vélo, par logement lorsque le nombre de logement excède 3 logements.

- Établissements commerciaux

Ration de 2 places minimum de stationnement de surface couvert ou garage vélo, par tranche de 100 m² de surface de plancher. Le local sera directement visible et accessible depuis l'espace public.

c) Modalités d'application

- Calcul du nombre de places et modalités de réalisation

Il convient d'arrondir au nombre supérieur le nombre de place exigible, dès que la décimale est supérieure à 5.

La surface à prendre en compte pour le stationnement collectif des véhicules est de 25 m², y compris les accès. La largeur minimum d'une place de parking sera de 2.60 m.

Les aires de stationnement doivent être réalisées dans l'espace compris entre la façade du bâtiment et l'alignement de la voie, ou entre le bâtiment et la limite séparative.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique non imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain même de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme (concession dans un parc public, concession ou acquisition dans un parc privé)

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

- Règle applicable

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata de la surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

3. Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale s'appliquant à tout type de circulations ou accès :

- Les nouveaux accès peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales, sur les routes départementales de 1ère catégorie (RD 911, et RD 242) et de 3ème catégorie (RD115E6), si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent. De même, une étude spécifique pourra être exigée pour définir les conditions d'accès le long des routes départementales de 1ère catégorie.
- Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour ou d'un virage.
- La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.

3.1.2 Conditions d'accès :

- Les accès pourront être regroupés deux par deux, au maximum
- Ils devront présenter une largeur de 5 m + 1,50 m de part et d'autre pour l'accès piéton
- S'ils doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait par rapport à l'emplacement réservé figurant au plan

3.1.3 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (les structures de chaussées devront répondre au catalogue des structures type de chaussée) de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise à validation du service voirie de la commune et doivent être conformes aux schémas décrits dans les dispositions générales du règlement. La géométrie de ces voies devra prendre en compte obligatoirement les modes de déplacements doux. La création de voies publiques ou privées communes doit répondre a minima aux conditions suivantes :
 - Pour les voies de liaisons inter-quartiers : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de stationnement sans pour autant pouvoir être inférieure à 13.5 m, avec une largeur minimale de chaussée à 6 m.

- Pour les voies de desserte interne à un quartier : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions sans pour autant pouvoir être inférieure à :
 - 9 m pour les voies en sens unique et une largeur minimale de chaussée de 3.5m,
 - 10 m pour les voies à double sens, avec une largeur minimale de chaussée à 5 m.
- La voirie, cheminements doux compris, devra répondre aux exigences de la loi PMR (largeur, matériaux....
- Les chaussées de desserte en sens unique sont autorisées à condition de dégager la visibilité nécessaire à la sécurité des entrées et sorties de l'ensemble de maisons desservies par cet espace. Le projet devra, de par sa géométrie, garantir des vitesses d'évolution limitée à 30 km/h.

3.1.4 Les voies en impasse

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour de type raquette circulaire avec un rayon minimum de 17 m, et une emprise de chaussée de 10 m minimum, conformément au schéma décrit dans les dispositions générales du règlement.

Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont interdites.

3.1.5 Cheminements piétons à usage public ou collectif

Toute voie piétonnière doit garantir une largeur d'emprise libre de 1,5 mètre minimum.

Les opérations de plus de 2 logements ou de plus de 2 lots devront comporter une voie de circulation piétonne, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

3.2.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Dans l'attente de sa réalisation, et seulement dans ce cas :

- Les constructions et installations peuvent être autorisées, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitation de plus de 2 logements, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur, ou à défaut selon les prescriptions de la réglementation en vigueur au moment de la demande de permis de construire ou de la demande administrative en tenant lieu.
- Ces dispositifs d'assainissement non collectif provisoires, doivent être conçus selon les modalités, filières et superficies éventuelles de terrain prescrites au Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur.
- Ces dispositifs d'assainissement non collectif provisoires doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation. Le raccordement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif.
- Pour les lotissements et ensemble d'habitations, il peut être demandé la mise en place d'un réseau d'assainissement de type séparatif à l'intérieur de l'opération en attendant le raccordement sur le futur réseau public.

Pour les zones définies en assainissement individuel par le Schéma Directeur d'Assainissement :

Le traitement des eaux usées sera conforme à la réglementation et aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement.

3.2.3 Évacuation des eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue. Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m^2 , le débit est :

- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
- et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut-être imposée pour certains usages autres que domestiques.

Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.4 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, ...) doivent être réalisés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Tout élément technique de raccordement devra être réalisé à l'intérieur de la construction et ne pas être visible depuis le domaine public.

Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Ils devront être situés soit dans l'immeuble, dans un local clos, soit dans des locaux indépendants traités par des murets, de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

Pour les opérations d'habitation de deux logements et plus, le dimensionnement du local s'effectue sur la base d'un calcul de production de déchets de tri sélectif de 2.5l/pers/jour, et 5.1l/pers./jour pour les ordures ménagères, et sur la base d'un passage par semaine pour chaque type de collecte.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 151-20 du code de l'urbanisme.

Elles se déclinent en zones 1AU, et 2AU

1AU	<p>Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation pour les terrains suffisamment équipés, à proximité des secteurs en développement</p> <p><i>« (...)Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.(...)» article R151-20 du code de l'urbanisme</i></p>
2AU	<p>Secteurs non ouverts à l'urbanisation. Ils pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation pour l'habitat, par une simple procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p><i>« (...)Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone .(...)» article R151-20 du code de l'urbanisme</i></p>

Cette urbanisation devra s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement de la zone et au fur à mesure de leur réalisation.

En particulier, le développement de la zone devra être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues, le cas échéant, par le P.A.D.D., les documents graphiques et le règlement pour garantir la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents.

Dispositions applicables en zone 1AU

1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- Les stationnements et dépôts de véhicules, ainsi que l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000 relevant des "dispositions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager, les cônes de vue identifiés conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme".
- Les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m² de surface de plancher dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global définis au plan de zonage, pour une durée de cinq ans à compter de l'approbation du présent P.L.U. conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

1.1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

– Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ne sont autorisées qu'à condition

- De ne pas compromettre , ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi dans le cas où un terrain fait partie d'une zone 1AU plus vaste le projet s'y rapportant doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers.

De même, les projets devront être en harmonie tant sur le bâti, que sur le paysage par rapport aux constructions environnantes et aux constructions futures prévues dans l'O.A.P..

- D'être immédiatement raccordables aux divers réseaux communaux,
 - De prendre en charge les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux public.
 - De respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.
- les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, sont interdites dès lors qu'elles sont situées sous les lignes Haute Tension ou dans les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :
- lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes
- La réhabilitation dans l'enveloppe des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes ayant un intérêt patrimonial ou architectural identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sous réserve de respecter les prescriptions architecturales de l'article 2.2.4 ci-après.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions à usage d'habitat sont admises à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, et dans le respect des dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

PARTIE 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

n) Règle générale

1. La totalité de la façade sur rue de toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques, au moins égale à 5 mètres.
2. Un recul différend pourra être accordé pour respecter les mesures de préservation relatives à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

3. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

o) règles spécifiques

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 115^{E6} (avenue Gustave Eiffel). Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115^{E6}.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. règle générale:

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40 m² peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 3 m par rapport aux limites séparatives. Les annexes dont la superficie est égale ou supérieure à 40 m² de surface de plancher sont soumises à la règle générale.

2. Les piscines devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

3. Des implantations différentes sont autorisées pour les bâtiments et équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre 2 constructions non contiguës doit être au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les piscines,
- les constructions annexes inférieures ou égales à 10 m²,
- Les bâtiments et équipements publics.

2.1.4 Emprise au sol des constructions

Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Calcul de l'emprise

Par rapport à la superficie du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder 55%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

2.1.5 Hauteur maximale des constructions

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.

1. La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- p) 5,70 m à l'égout et 8,50 m au faîtage (équivalent à R+1) par rapport au niveau du terrain naturel,
- q) en aucun cas la hauteur de façade sur rue ne pourra excéder 5,70m
- r) en cas de toiture terrasse, la hauteur ne pourra excéder 5,70m

2. Annexes : la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m.

3. Les bâtiments et équipements publics pourront avoir des hauteurs différentes pour des raisons techniques, fonctionnelles, ou de configuration de parcelle, ou de topographie.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Dispositions générales

Rappel : l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2.2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les 2 rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, ...) et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures.

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

a) Les façades des constructions devront respecter les principes suivants :

Pour une même construction, le nombre des couleurs des éléments de façades est limité à deux : soit complémentaires, soit dans le même ton.

→ Aspect des Matériaux utilisés

- Béton, briques, parpaings, ... et tout matériaux de façade doit être enduit ou peint dans les tons pierre de gironde.

- Pierre apparente : naturelle.

- Les menuiseries doivent être de teintes suivantes : beige, noir, gris ou blanc.

- les éléments de serrurerie et les dispositifs d'évacuations des eaux pluviales doivent être de teintes suivantes : du noir au blanc.

- D'autres couleurs seront admises pour la signalétique ou enseignes mais le total des enseignes à plat ne doit pas excéder 10% de la surface de la façade commerciale. Ces enseignes doivent être bien circonscrites de façon à obtenir une unité entre les différents bâtiments et les différentes enseignes. Les couleurs agressives (rouge vif, jaune vif, vert pomme, teinte fluorescente...) sont interdites.

b) Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La couverture des constructions admises dans la zone, doit être en tuiles canal en terre cuite de teinte naturelle, ou en tuiles de forme et de couleur similaires. La pente des toitures doit être comprise entre 23% et 37 %.

Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle, à condition que leur surface n'excède pas 20 % de la superficie totale de toiture de chaque logement, ou de la superficie totale des constructions existantes et projetées.

Les dispositifs visant à capter l'énergie solaire sont autorisés en toiture.

c) Loggias - balcons

Les loggias et balcons sont interdits sur les façades sur rue. Elles devront également être limitées sur les façades latérales ou les vues depuis l'espace public.

d) annexes inférieures à 10 m² de surface de plancher

Les toitures peuvent être construites en tuile, verre ou zinc, à condition que leur surface n'excède pas 20% de la superficie totale des toitures. Les façades pourront être bardées et de teintes suivantes : gris, blanc, ton pierre de Gironde, marron.

Pour les opérations de plus de deux logements, et comprenant des jardins individuels, les besoins en terme d'abris de jardins devront être anticipés et conçus de manière à garantir une certaine homogénéité à l'opération.

2.2.3 Dispositions applicables au bâti existant (y compris, extensions ou aménagement)

1. Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnancement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

2. Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

2.2.4 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Interdiction de construire à moins de 30 m des éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière identifiés et interdiction de construire à moins de 10 m du petit patrimoine rural.
- Interdiction de démolir les bâtiments et leurs annexes, les murs en pierre, les éléments de petit patrimoine associés (portail, porches, pigeonniers, escaliers extérieurs en pierre, ...)
- Préservation de l'ensemble bâti ou d'architecture particulière et son environnement, et les perspectives depuis la ou les voies ou espaces publics le cas échéant : les éventuelles adjonctions de constructions, clôtures ou plantations ne devront pas nuire à la qualité des vues et de l'intégration du patrimoine protégé dans son environnement
- les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.
- Obligation de conserver le caractère originel des portails en ferronnerie et, le cas échéant, obligation de restaurer les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le portail (modénature, colonnes, fausses colonnes, écussons, clés de voûte, éléments en fer forgé, ...)
- Interdiction de modifier la nature du portail, sa vocation de passage ou d'entrée principale sur la propriété bâtie

2.2.5 Dispositions applicables aux murs et clôtures

a) Les grilles, portails et portillons peuvent être, soit laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs gris, noir, blanc ou bleu nuit.

b) les autres murs en maçonnerie devront être enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur de pierre de Gironde.

c) les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.

d) hauteur maximale des clôtures :

- Les clôtures végétalisées ne doivent pas excéder 1.80 m et seront composées d'essences locales variées.
- Les murs bahuts ne doivent pas excéder 1 m et peuvent être surmontés d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de type paddock, ou doublés d'une haie vive de végétation, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m.
- Les murs en pierre de taille ou moellons de pierre ne doivent pas excéder 1,70m de hauteur (hors existant avant approbation du PLU).
- En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 4 m minimum par rapport au domaine public, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m (avec mur bahut de 1 m de hauteur maximum). Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.
En bordure d'une zone A ou N, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences locales variées.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol (aires de stationnement, voirie, accès, piscines, terrasses, bâtis et annexes). Les espaces libres correspondent à la surface des espaces verts plantés en pleine terre.

Les éléments naturels, paysagers et floristiques doivent être au maximum maintenus et respectés :

- Fossés, micro-relief, perspectives ou points de vue, arbres remarquables, végétation de feuillus, haies, rideaux d'arbres, bosquets,... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- La végétation en bordure des ruisseaux et cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.
- Ces espaces verts devront s'appuyer sur la végétation arborée existante afin de la maintenir autant que faire se peut.
- Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.
- Les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.
- Protection du paysage bocager et des ripisylves : les haies arbustives, arbres de haute tige et plantations, ainsi que le talutage qui accompagnent les voies, quel qu'en soit le gabarit et confèrent à celles-ci leur caractère bocager, doivent être protégés et entretenus. Les 20 mètres minimum de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau et ruisseaux devront être maintenus végétalisés avec une ripisylve à dynamique naturelle (formation végétale ligneuse et herbacée, jouant un rôle de transition entre le milieu aquatique et terrestre).
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

Les aires de stationnement doivent:

- être intégrées dans la végétation, arbres et arbustes, afin d'être conçues comme des aires naturelles de stationnement.
- être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places en l'absence de végétation préexistante.
- permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Aménagement des espaces libres :

- Il devra être prévu l'aménagement d'espaces verts représentant au moins 35% de l'emprise de l'opération. Des espaces verts seront créés en s'appuyant sur la végétation préexistante, et ces espaces seront positionnés et aménagés de telle sorte qu'ils constitueront un lieu d'usage fréquenté et facile d'accès pour les habitants de l'opération.
- Ces espaces verts devront respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils devront être conçus et réalisés pour participer au mieux au maillage vert à l'échelle du quartier et de la commune et à la qualité du cadre de vie des habitants.
- les espaces extérieurs à l'avant des constructions devront impérativement comporter au minimum des plantations sur les deux tiers de leur superficie voire leur totalité. Ces plantations devront faire l'objet d'une composition d'ensemble comprenant la clôture, les plantes couvre-sols et arbustives et arborées.
- L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos.
- Les aménagements paysagers compris dans l'emprise de la voirie, parking, terrasses et bâtis ou bande de stationnement à créer, ainsi que ceux correspondant aux éventuels ouvrages hydrauliques, les terrasses ou bâtis, sont exclus de ce calcul.

Dispositions particulières applicables aux éléments de patrimoine paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et aux Espaces Boisés Classés:

Interdiction de :

- Construire à moins de 20 m des éléments du patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme.
- Construire à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés
- Réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés
- Remblayer ou décaisser les sols en place
- Minéraliser les espaces

Les coupes ou abattages des arbres protégés ou identifiés sont soumis à autorisation et devront être dûment justifiés (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes,...)

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

Les plantations ou aménagements paysagers, ne doivent pas masquer les points de vue identifiés au document graphique réglementaire

2.3.2 Stationnement

Toute création de surface de plancher doit être accompagnée de création d'une surface de stationnement, selon les modalités définies ci-après. Les places de stationnement des véhicules et les accès à ces places doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

a) Nombre de places de stationnement à prévoir

- Constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 50 m², 1,5 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher de la construction

- Établissements commerciaux

3 places de stationnement par 100 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m², 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure à 100m².

- Hôtels et restaurants :

- 1 place par chambre, 1 place par 10 m² de salle ou de terrasse de restaurant

- Autres établissements

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de la circulation publique.

b) Stationnement vélos

- Constructions à usage d'habitation

2 m² minimum de stationnement de surface couvert ou garage à vélo, par logement lorsque le nombre de logement excède 3 logements.

- Établissements commerciaux

Ration de 2 places minimum de stationnement de surface couvert ou garage vélo, par tranche de 100 m² de surface de vente.

c) Modalités d'application

- Calcul du nombre de places et modalités de réalisation

Il convient d'arrondir au nombre supérieur le nombre de place exigible, dès que la décimale est supérieure à 5.

La surface à prendre en compte pour le stationnement collectif des véhicules est de 25 m², y compris les accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique non imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain même de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme (concession dans un parc public, concession ou acquisition dans un parc privé)

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

- Règle applicable

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata de la surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

- Normes pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

Toutefois, dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquittées pour la destination précédente).

En cas de création de surface de plancher dans un local initialement dédié au stationnement, il sera fait application de la règle pour les constructions neuves.

3. Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale s'appliquant à tout type de circulations ou accès :

- Les nouveaux accès peuvent être refusés ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, sur les routes de 3ème catégorie (RD115^{E6}), si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.
- Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour ou d'un virage.
- La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.
- Les portails permettant l'accès des véhicules automobiles seront systématiquement implantés avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement. Si une construction, existante à la date d'approbation du PLU ne le permet pas, le recul du portail pourra être diminué.

3.1.2 Conditions d'accès :

- La largeur minimale d'un accès est de 4 m.
- Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m.
- Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois, les accès devront être au maximum regroupés.
- La création d'un nouvel accès à une construction sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

3.1.3 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques (les structures de chaussées devront répondre au catalogue des structures type de chaussée) de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, d'enlèvement des ordures ménagères et de la défense contre l'incendie.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise à validation du service voirie de la commune et doivent être conformes aux schémas décrits dans les dispositions générales du règlement. La géométrie de ces voies devra prendre en compte obligatoirement les modes de déplacements doux. La création de voies publiques ou privées communes doit répondre a minima aux conditions suivantes :
 - Pour les voies de liaisons inter-quartiers : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de stationnement sans pour autant pouvoir être inférieure à 13.5 m, avec une largeur minimale de chaussée à 6 m.
 - Pour les voies de desserte interne à un quartier : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions sans pour autant pouvoir être inférieure à :
 - 9 m pour les voies en sens unique et une largeur minimale de chaussée de 3.5m,
 - 10 m pour les voies à double sens, avec une largeur minimale de chaussée à 5 m.
 - La voirie, cheminements doux compris, devra répondre aux exigences de la loi PMR (largeur, matériaux....)
 - Les chaussées de desserte en sens unique sont autorisées à condition de dégager la visibilité nécessaire à la sécurité des entrées et sorties de l'ensemble de maisons desservies par cet espace. Le projet devra, de par sa géométrie, garantir des vitesses d'évolution limitée à 30 km/h.

3.1.4 Les voies en impasse

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour de type raquette circulaire avec un rayon minimum de 17 m, et une emprise de chaussée de 10 m minimum, conformément au schéma décrit dans les dispositions générales du règlement.

Les voies en impasse de plus de 75 m de longueur sont interdites.

3.1.5 Cheminements piétons à usage public ou collectif

Toute voie piétonnière doit garantir une largeur d'emprise libre de 1,5 mètre minimum.

Les opérations de plus de 2 logements ou de plus de 2 lots devront comporter une voie de circulation piétonne, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

3.2.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

3.2.3 Évacuation des eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol.

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue. Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est :

- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
- et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut-être imposée pour certains usages autres que domestiques.

Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.4 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, ...) doivent être réalisés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Tout élément technique de raccordement devra être réalisé à l'intérieur de la construction et ne pas être visible depuis le domaine public.

Collecte des déchets pour les opérations de deux logements et plus

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Le dimensionnement du local s'effectue sur la base d'un calcul de production de déchets de tri sélectif de 2.5l/pers/jour, et 5.1l/pers./jour pour les ordures ménagères, et sur la base d'un passage par semaine pour chaque type de collecte. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités par des murets de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales.

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de deux logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.

Dispositions applicables en zone 2AU

1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les constructions destinées aux commerces et activités de services, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination,
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- Les stationnements et dépôts de véhicules, ainsi que l'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000 relevant des "dispositions particulières relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager, les cônes de vue identifiés conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme".

1.1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les constructions ne seront autorisées qu'après une modification du présent PLU qui ouvrira cette zone à l'urbanisation en précisant les modalités d'aménagement et d'implantation.

1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

PARTIE 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet

3. Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet

3.2 Desserte par les réseaux

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE, NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones agricoles sont définies conformément à l'article R 151-22 du code de l'urbanisme.

Peuvent être classés en zone agricole, dites " zones A ", les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont définies conformément à l'article R 151-24 du code de l'urbanisme.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, dites " zones N ", les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

On distingue les zones N1 et les zones N2

Les zones N1 correspondent à la trame verte et bleue de la commune qui longe les ruisseaux, aux masses boisées les plus conséquentes, ainsi qu'aux parcs arborés liés au patrimoine d'architecture remarquable de la commune (château).

Les zones N2 correspondent à l'habitat éparé, qui s'est développé long des voies ou sous forme de mitage de l'espace agricole.

Dispositions applicables en zone A

1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 1.2 suivant.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et/ou forestière, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination à condition d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination des constructions existantes vers cette destination à condition qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles et qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité : une distance maximum de 50 m est préconisée sous réserve de compatibilité avec les règles de reculs imposés par le régime des Installations Classées, du règlement Sanitaire Départemental, de l'article L111-3 du Code Rural et de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les constructions d'habitat et leurs annexes directement nécessaires à l'exploitation agricole, sont interdites dès lors qu'elles sont situées sous les lignes Haute Tension ou dans les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :
 - lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes
- La réhabilitation dans l'enveloppe des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes ayant un intérêt patrimonial ou architectural vers la destination d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - être identifié dans les pièces graphiques réglementaires conformément à l'article R151-35 du code de l'urbanisme
 - la surface de plancher de la construction existante additionnée à la surface de plancher créée ne doit pas excéder 250 m² et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,

- ne générer aucune extension de l'emprise au sol initiale ni surélévation,
 - respecter les dispositions de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,
 - être un complément d'activité en lien avec l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations techniques dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (châteaux d'eau, antennes, poteaux, pylônes, transformateurs, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications, ouvrages hydrauliques...), et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages et des espaces boisés classés.
 - Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 ne sont autorisées qu'à condition de respecter les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les périmètres concernés.

PARTIE 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A.10 et de la voie ferrée.
- 20 m par rapport à l'axe des autres voies.

2. Les autres constructions autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A.10,
- 50 m par rapport à l'axe de la voie ferrée,
- 20 m par rapport à l'axe des autres voies.

3. Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. règle générale:

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m par rapport aux limites séparatives.

2. Conditions particulières liées aux abords des cours d'eau

- toute construction est interdite à moins de 20 m calculé à partir du haut de la berge des cours d'eau.

- afin de préserver les abords des cours d'eau, aucune extension d'une construction existante ne sera admise dans l'espace séparant la partie de la construction la plus proche de la berge du cours d'eau et cette dernière.

-

3. Des implantations différentes sont autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent.

2.1.3 Emprise au sol des constructions

Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Calcul de l'emprise

Par rapport à la superficie du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder 10%.

2.1.4 Hauteur maximale des constructions

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.

1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique autorisées ne doit pas excéder 5,70 m à l'égout et 8,50 m au faîtage (équivalent à R+1) par rapport au niveau du terrain naturel,
2. Les autres constructions ou installations ne pourront excéder une hauteur de 9 m.
3. Des hauteurs différentes sont autorisées pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Dispositions générales

Rappel : l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2.2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

a) Les façades des constructions devront respecter les principes suivants :

Pour une même construction, le nombre des couleurs des éléments de façades est limité à deux : soit complémentaires, soit dans le même ton.

→ Aspect des Matériaux utilisés

- Béton, briques, parpaings, ... et tout matériaux de façade doit être enduit ou peint dans les tons pierre de gironde.
- Pierre apparente : naturelle.
- Les menuiseries doivent être de teintes suivantes : gris clair ou blanc.
- les éléments de serrurerie et les dispositifs d'évacuations des eaux pluviales doivent être de teintes suivantes : du noir au blanc.

b) Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La couverture des constructions admises dans la zone, doit être en tuiles canal en terre cuite de teinte naturelle, ou en tuiles de forme et de couleur similaires. La pente des toitures doit être comprise entre 23% et 37 %.

c) Loggias - balcons

Les loggias et balcons sont interdits sur les façades sur rue. Elles devront également être limitées sur les façades latérales ou les vues depuis l'espace public.

2.2.3 Dispositions applicables au bâti existant (y compris, extensions ou aménagement)

1. Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnancement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

2. Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

2.2.4 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Interdiction de construire à moins de 30 m des éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière identifiés, et interdiction de construire à moins de 10 m du petit patrimoine rural
- Interdiction de démolir les bâtiments et leurs annexes, les murs en pierre, les éléments de petit patrimoine associés (portail, porches, pigeonniers, escaliers extérieurs en pierre, ...)

- Préservation de l'ensemble bâti ou d'architecture particulière et son environnement, et les perspectives depuis la ou les voies ou espaces publics le cas échéant : les éventuelles adjonctions de constructions, clôtures ou plantations ne devront pas nuire à la qualité des vues et de l'intégration du patrimoine protégé dans son environnement
- les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.
- Obligation de conserver le caractère originel des portails en ferronnerie et, le cas échéant, obligation de restaurer les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le portail (modénature, colonnes, fausses colonnes, écussons, clés de voûte, éléments en fer forgé, ...)
- Interdiction de modifier la nature du portail, sa vocation de passage ou d'entrée principale sur la propriété bâtie

2.2.5 Dispositions applicables aux murs et clôtures

a) Le long des cours d'eau, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux (grillagées, arbustives...). Elles devront être implantées à une distance minimum de 4 m calculée à partir du haut de la berge du cours d'eau ou du ruisseau.

b) Les grilles, portails et portillons peuvent être, soit laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs gris, noir, blanc ou bleu nuit.

c) les autres murs en maçonnerie devront être enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur de pierre de Gironde.

d) les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.

e) hauteur maximale des clôtures :

- Les clôtures végétalisées ne doivent pas excéder 1.80 m et seront composées d'essences locales variées.
- Les murs bahuts ne doivent pas excéder 1 m et peuvent être surmontés d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de type paddock, ou doublés d'une haie vive de végétation, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m.
- Les murs en pierre de taille ou moellons de pierre ne doivent pas excéder 1,70m de hauteur (hors existant avant approbation du PLU).
- En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 4 m minimum par rapport au domaine public, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m (avec mur bahut de 1 m de hauteur maximum). Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.
En bordure d'une zone urbanisée, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences locales variées.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol (aires de stationnement, voirie, accès, piscines, terrasses, bâtis et annexes). Les espaces libres correspondent à la surface des espaces verts plantés en pleine terre.

Les éléments naturels, paysagers et floristiques doivent être au maximum maintenus et respectés :

- Fossés, micro-relief, perspectives ou points de vue, arbres remarquables, végétation de feuillus, haies, rideaux d'arbres, bosquets,... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- La végétation en bordure des ruisseaux et cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.
- Protection du paysage bocager et des ripisylves : les haies arbustives, arbres de haute tige et plantations, ainsi que le talutage qui accompagnent les voies, quel qu'en soit le gabarit et confèrent à celles-ci leur caractère bocager, doivent être protégés et entretenus. Les 20 mètres minimum de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau et ruisseaux devront être maintenus végétalisés avec une ripisylve à dynamique naturelle (formation végétale ligneuse et herbacée, jouant un rôle de transition entre le milieu aquatique et terrestre).
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

Aménagement des espaces libres :

- Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.
- Les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.

Les aires de stationnement doivent:

- être intégrées dans la végétation, arbres et arbustes, afin d'être conçues comme des aires naturelles de stationnement.
- être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places en l'absence de végétation préexistante.
- permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Dispositions particulières applicables aux éléments de patrimoine paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et aux Espaces Boisés Classés:

Interdiction de :

- Construire à moins de 20 m des éléments du patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme.
- Construire à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés

- Réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés
- Remblayer ou décaisser les sols en place
- Minéraliser les espaces

Les coupes ou abattages des arbres protégés ou identifiés sont soumis à autorisation et devront être dûment justifiés (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes,...)

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

Les plantations ou aménagements paysagers, ne doivent pas masquer les points de vue identifiés au document graphique réglementaire

2.3.2 Stationnement

Toute création de surface de plancher doit être accompagnée de création d'une surface de stationnement, selon les modalités définies ci-après. Les places de stationnement des véhicules et les accès à ces places doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

a) Nombre de places de stationnement à prévoir

- Constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 50 m², 1,5 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².
- hébergement hôtelier et touristique:

1 place par chambre
- Autres établissements

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de la circulation publique.

c) Modalités d'application

- Calcul du nombre de places et modalités de réalisation

Il convient d'arrondir au nombre supérieur le nombre de place exigible, dès que la décimale est supérieure à 5.

La surface à prendre en compte pour le stationnement collectif des véhicules est de 25 m², y compris les accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique non imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain même de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme (concession dans un parc public, concession ou acquisition dans un parc privé)

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

- Règle applicable

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata de la surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

- Normes pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

Toutefois, dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquittées pour la destination précédente).

En cas de création de surface de plancher dans un local initialement dédié au stationnement, il sera fait application de la règle pour les constructions neuves.

3. Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale s'appliquant à tout type de circulations ou accès :

- Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour ou d'un virage.
- La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.

3.1.2 Conditions d'accès :

- La largeur minimale d'un accès est de 4 m.
- Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m.

- Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois, les accès devront être au maximum regroupés.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

3.2.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Dans l'attente de sa réalisation, et seulement dans ce cas :

- Les constructions et installations peuvent être autorisées, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitation de plus de 2 logements, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur, ou à défaut selon les prescriptions de la réglementation en vigueur au moment de la demande de permis de construire ou de la demande administrative en tenant lieu.
- Ces dispositifs d'assainissement non collectif provisoires, doivent être conçus selon les modalités, filières et superficies éventuelles de terrain prescrites au Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur.
- Ces dispositifs d'assainissement non collectif provisoires doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation. Le raccordement des eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif.
- Pour les lotissements et ensemble d'habitations, il peut être demandé la mise en place d'un réseau d'assainissement de type séparatif à l'intérieur de l'opération en attendant le raccordement sur le futur réseau public.

Pour les zones définies en assainissement individuel par le Schéma Directeur d'Assainissement :

Le traitement des eaux usées sera conforme à la réglementation et aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement.

3.2.3 Évacuation des eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et

aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue. Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m^2 , le débit est :

- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
- et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut-être imposée pour certains usages autres que domestiques.

Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.4 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, ...) doivent être réalisés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Dispositions applicables en zone N

1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 1.2 suivant.

En zone inondable : toutes occupations et utilisations du sol situées en zone inondable dont les Plus Hautes Eaux Connues sont supérieures à 1 m, telle que recensée dans l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua de 2013 et/ou situées en zone d'aléa fort telle que recensée dans l'atlas cartographique de 2016 réalisée par Artelia sont interdites.

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

En zone inondable : les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 (et sous réserve de répondre aux autres conditions du présent paragraphe), situées en zone inondable ne seront admises qu'à la condition que la cote plancher du premier niveau de tout bâtiment neuf, de tout bâtiment à reconstruire, ou pour toute extension de bâtiment, soit située au minimum à 15 cm au-dessus de la hauteur de submersion telle que décrite dans l'étude hydraulique du syndicat mixte du bassin versant du Gua de 2013. Le non-respect de cette règle entraînera un refus de la demande d'autorisation de construire en vertu de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme. Les parties de la construction situées en-dessous de la cote de seuil devront être transparentes à l'eau

- L'extension des bâtiments et installations à usage agricole, à condition qu'elle existe à la date d'approbation du présent PLU, et qu'elle soit directement et exclusivement nécessaire à l'exploitation agricole, et à condition d'être compatible avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les périmètres concernés
- La réhabilitation dans l'enveloppe des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions existantes ayant un intérêt patrimonial ou architectural vers la destination d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - Être identifié dans les pièces graphiques réglementaires conformément à l'article R151-35 du code de l'urbanisme
 - La surface de plancher de la construction créée ne doit pas excéder 250 m² et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - Ne générer aucune extension de l'emprise au sol initiale ni surélévation,
 - Respecter les dispositions de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,

- Respecter les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :
 - lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes
- A condition d'être compatible avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les périmètres concernés
- Et de ne pas avoir pour effet de créer un nouveau logement

En zone N2, sont aussi autorisées :

- la construction d'extensions de l'habitation existante, sous réserve qu'elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas compromettre la qualité paysagère ou écologique du site,
- dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de 30 m² de surface de plancher créée.
- De respecter les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :
 - lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes
- A condition d'être compatible avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les périmètres concernés
- et de ne pas avoir pour effet de créer un nouveau logement

- la construction d'annexes à l'habitation existante, sous réserve qu'elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas compromettre la qualité paysagère ou écologique du site,
- être localisées à une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale,
- dans la limite de 3 annexes à l'habitation existante maximum et dans la limite cumulée maximum de 50 m² d'emprise au sol pour les annexes et de 80m² d'emprise au sol pour les piscines
- de respecter les secteurs spécifiques d'inconstructibilité de part et d'autre des lignes, reportés au document graphique de zonage comme suit :
 - lignes 400 KW : 40m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 225 KW : 35m de part et d'autre de l'axe des lignes
 - lignes 90 KW : 8m de part et d'autre de l'axe des lignes

- lignes 63 KW : 5m de part et d'autre de l'axe des lignes

- et à condition d'être compatible avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles pour les périmètres concernés

PARTIE 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

1. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A.10 et de la voie ferrée.
- 20 m par rapport à l'axe des autres voies

2. Les autres constructions autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A.10,
- 50 m par rapport à l'axe de la voie ferrée,
- 20 m par rapport à l'axe des autres voies.

2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. règle générale:

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 m par rapport aux limites séparatives.

2. Conditions particulières liées aux abords des cours d'eau

- toute construction est interdite à moins de 20 m calculé à partir du haut de la berge des cours d'eau.
- afin de préserver les abords des cours d'eau, aucune extension d'une construction existante ne sera admise dans l'espace séparant la partie de la construction la plus proche de la berge du cours d'eau et cette dernière.

2.1.3 Emprise au sol des constructions

Définition

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Calcul de l'emprise

Par rapport à la superficie du terrain, l'emprise au sol ne doit pas excéder 10%.

2.1.4 Hauteur maximale des constructions

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.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- s) 5,70 m à l'égout et 8,50 m au faîtage (équivalent à R+1) par rapport au niveau du terrain naturel,
- t) en aucun cas la hauteur de façade sur rue ne pourra excéder 5,70m
- u) en cas de toiture terrasse, la hauteur ne pourra excéder 5,70m

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Dispositions générales

Rappel : l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2.2.2 Dispositions applicables aux constructions nouvelles

a) Les façades des constructions devront respecter les principes suivants :

Pour une même construction, le nombre des couleurs des éléments de façades est limité à deux : soit complémentaires, soit dans le même ton.

→ Aspect des Matériaux utilisés

- Béton, briques, parpaings, ... et tout matériaux de façade doit être enduit ou peint dans les tons pierre de gironde.
- Pierre apparente : naturelle.
- Les menuiseries doivent être de teintes suivantes : gris clair ou blanc.
- les éléments de serrurerie et les dispositifs d'évacuations des eaux pluviales doivent être de teintes suivantes : du noir au blanc.

b) Toitures

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

La couverture des constructions admises dans la zone, doit être en tuiles canal en terre cuite de teinte naturelle ou de teinte noire, ou en tuiles de forme et de couleur similaires. La pente des toitures doit être comprise entre 23% et 37 %.

Les toitures en verre sont autorisées pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle, à condition que leur surface n'excède pas 20 % de la superficie totale de toiture de chaque logement, ou de la superficie totale des constructions existantes et projetées.

Les dispositifs visant à capter l'énergie solaire sont autorisés en toiture.

c) Loggias - balcons

Les loggias et balcons sont interdits sur les façades sur rue. Elles devront également être limitées sur les façades latérales ou les vues depuis l'espace public.

d) annexes inférieures à 10 m² de surface de plancher

Les toitures peuvent être construites en tuile, verre ou zinc, à condition que leur surface n'excède pas 20% de la superficie totale des toitures. Les façades pourront être bardées et de teintes suivantes : gris, blanc, ton pierre de Gironde, marron.

2.2.3 Dispositions applicables au bâti existant (y compris, extensions ou aménagement)

1. Toute modification d'aspect ou extension du bâti devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :

- la hiérarchie des volumes,
- l'ordonnancement des façades et des proportions de leurs ouvertures,
- le type de toiture et la pente correspondante qui pourront être reconduits ou restitués,
- les matériaux utilisés et les couleurs, pour les couvertures de façades qui pourront être reconduits ou restitués.

2. Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

2.2.4 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Interdiction de construire à moins de 30 m des éléments de patrimoine bâti et d'architecture particulière identifiés, et interdiction de construire à moins de 10 m du petit patrimoine rural
- Interdiction de démolir les bâtiments et leurs annexes, les murs en pierre, les éléments de petit patrimoine associés (portail, porches, pigeonniers, escaliers extérieurs en pierre, ...)
- Préservation de l'ensemble bâti ou d'architecture particulière et son environnement, et les perspectives depuis la ou les voies ou espaces publics le cas échéant : les éventuelles adjonctions de constructions, clôtures ou plantations ne devront pas nuire à la qualité des vues et de l'intégration du patrimoine protégé dans son environnement
- les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.
- Obligation de conserver le caractère originel des portails en ferronnerie et, le cas échéant, obligation de restaurer les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le portail (modénature, colonnes, fausses colonnes, écussons, clés de voûte, éléments en fer forgé, ...)

- Interdiction de modifier la nature du portail, sa vocation de passage ou d'entrée principale sur la propriété bâtie

2.2.5 Dispositions applicables aux murs et clôtures

a) Le long des cours d'eau, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux (grillagées, arbustives...). Elles devront être implantées à une distance minimum de 4 m calculée à partir du haut de la berge du cours d'eau ou du ruisseau.

b) Les grilles, portails et portillons peuvent être, soit laissés dans le ton naturel, soit peints ou laqués dans les couleurs gris, noir, blanc ou bleu nuit.

c) les autres murs en maçonnerie devront être enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur de pierre de Gironde.

d) les murs en pierre ou en moellon de pierre devront rester à nu. En cas de reconstruction ou réfection, les murs en pierre ou moellons de pierre devront être reconstitués à l'identique.

e) hauteur maximale des clôtures :

- Les clôtures végétalisées ne doivent pas excéder 1.80 m et seront composées d'essences locales variées.
- Les murs bahuts ne doivent pas excéder 1 m et peuvent être surmontés d'une grille, d'un dispositif à claire-voie ou de type paddock, ou doublés d'une haie vive de végétation, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur de 1,50 m.
- Les murs en pierre de taille ou moellons de pierre ne doivent pas excéder 1,70m de hauteur (hors existant avant approbation du PLU).
- En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 4 m minimum par rapport au domaine public, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.80 m (avec mur bahut de 1 m de hauteur maximum). Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.
En bordure d'une zone urbanisée, les clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences locales variées.

2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.1 Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol (aires de stationnement, voirie, accès, piscines, terrasses, bâtis et annexes). Les espaces libres correspondent à la surface des espaces verts plantés en pleine terre.

Les éléments naturels, paysagers et floristiques doivent être au maximum maintenus et respectés :

- Fossés, micro-relief, perspectives ou points de vue, arbres remarquables, végétation de feuillus, haies, rideaux d'arbres, bosquets,... existants sur les terrains à aménager devront être respectés et pris en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles.
- Les fossés ne devront être ni busés, ni enterrés, sauf au niveau du passage de la voirie.
- La végétation en bordure des ruisseaux et cours d'eau devra être maintenue sur une épaisseur significative.
- Protection du paysage bocager et des ripisylves : les haies arbustives, arbres de haute tige et plantations, ainsi que le talutage qui accompagnent les voies, quel qu'en soit le gabarit et confèrent à celles-ci leur caractère bocager, doivent être protégés et entretenus. Les 20 mètres minimum de part et d'autre du haut de la berge des cours d'eau et ruisseaux devront être maintenus végétalisés avec une ripisylve à dynamique naturelle (formation végétale ligneuse et herbacée, jouant un rôle de transition entre le milieu aquatique et terrestre).
- Les plantations doivent être réalisées avec des essences locales mélangées.

Aménagement des espaces libres :

- Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.
- Les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.

Les aires de stationnement doivent:

- être intégrées dans la végétation, arbres et arbustes, afin d'être conçues comme des aires naturelles de stationnement.
- être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places en l'absence de végétation préexistante.
- permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
- Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Dispositions particulières applicables aux éléments de patrimoine paysager au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et aux Espaces Boisés Classés:

Interdiction de :

- Construire à moins de 20 m des éléments du patrimoine végétal identifiés au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme.
- Construire à moins de 15 m des Espaces Boisés Classés
- Réaliser des clôtures hautes pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés
- Remblayer ou décaisser les sols en place
- Minéraliser les espaces

Les coupes ou abattages des arbres protégés ou identifiés sont soumis à autorisation et devront être dûment justifiés (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes,...)

Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

Les plantations ou aménagements paysagers, ne doivent pas masquer les points de vue identifiés au document graphique réglementaire

2.3.2 Stationnement

Toute création de surface de plancher doit être accompagnée de création d'une surface de stationnement, selon les modalités définies ci-après. Les places de stationnement des véhicules et les accès à ces places doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

a) Nombre de places de stationnement à prévoir

- Constructions à usage d'habitation

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur l'unité foncière lorsque la surface de plancher est supérieure à 50 m², 1,5 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m².

- hébergement hôtelier et touristique:

1 place par chambre

- Autres établissements

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de la circulation publique.

c) Modalités d'application

- Calcul du nombre de places et modalités de réalisation

Il convient d'arrondir au nombre supérieur le nombre de place exigible, dès que la décimale est supérieure à 5.

La surface à prendre en compte pour le stationnement collectif des véhicules est de 25 m², y compris les accès.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique non imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain même de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera fait application des dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme (concession dans un parc public, concession ou acquisition dans un parc privé)

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

- Règle applicable

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'un projet comportant plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata de la surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

- Normes pour les constructions existantes

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

Toutefois, dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées ou acquittées pour la destination précédente).

En cas de création de surface de plancher dans un local initialement dédié au stationnement, il sera fait application de la règle pour les constructions neuves.

3. Equipement et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1 Règle générale s'appliquant à tout type de circulations ou accès :

- Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1ère catégorie (RD 911, et RD 242) hors agglomérations sont interdits. Ils peuvent être refusés ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, sur les routes départementales de 3ème catégorie (RD115E6), si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.
- Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour ou d'un virage.
- La sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
- Aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité, notamment par la réalisation de pans coupés.

3.1.2 Conditions d'accès :

- La largeur minimale d'un accès est de 4 m.
- Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m.
- Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois, les accès devront être au maximum regroupés.

3.2 Desserte par les réseaux

3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

3.2.3 Évacuation des eaux pluviales

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante ($3.10^{-6} \text{ m/s} < K < 10^{-3} \text{ m/s}$), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue. Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est :

- rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
- et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut-être imposée pour certains usages autres que domestiques.

Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3 Évacuation des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent en règle générale être conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées au caniveau de la rue ou au fossé, après stockage à l'échelle de la parcelle ou de l'opération visant à réguler le débit de fuite.

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire.

Dès lors que la surface imperméabilisée existante et projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

3.2.4 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, ...) doivent être réalisés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle à l'intérieur du périmètre de cette opération.

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.