



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
de SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE

**5a- RÉGLEMENT : PIÈCES ECRITES**

Révision Prescrite	Projet PLU arrêté	PLU approuvé
le 23 mars 2004	29 juin 2010	

**1<sup>ère</sup> Modification Simplifiée du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire du 23/05/2024**

Vu pour être annexé le .....

Le Maire,

## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	<b>6</b>
<b>AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
ZONE UA	7
ZONE UB	12
ZONE UC	17
ZONE UL	22
ZONE UY	26
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>30</b>
ZONE 1AU	31
ZONE 2AU	37
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>41</b>
ZONE A	42
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>	<b>46</b>
ZONE N	47
<b>TITRE VI - ANNEXES</b>	<b>52</b>
ANNEXE 1 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS	53
ANNEXE 2 : EMBLEMES RÉSERVÉS	53

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des **articles L 123.1 et R 123.9** du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE**.

#### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1 - Les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

#### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines U

<b>UA</b>	Zone urbaine correspondant au centre-bourg de la commune. « Mixte », elle accueille à la fois des habitations, des équipements, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par la forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu (le plus généralement) ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.
<b>UB</b>	Zone urbaine correspondant aux extensions et à la périphérie du centre-bourg : premières extensions, joignant certaines fermes, et pavillonnaires plus récentes (les « cités »). La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, mais accueille ponctuellement des activités de services, artisanales ou agro-viticoles, insérées dans le tissu urbain. Ainsi au caractère « mixte », ce secteur urbain a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. Cette zone comprend un secteur correspondant à des prescriptions particulières : - <b>UBc</b> : Secteur correspondant aux cités, caractérisées par une implantation bâtie spécifique.
<b>UC</b>	Zone urbaine correspondant aux hameaux et villages à la périphérie de la zone urbaine du bourg. La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, liée à l'activité agricole et viticole (hameaux des coteaux viticoles notamment). Au sein de ces hameaux aux constructions souvent anciennes, les bâtiments sont le plus souvent édifiés en ordre semi-continu ou discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.
<b>UL</b>	Zone réservée aux activités sportives, de loisirs et de plein-air ainsi que d'équipements d'intérêt collectif. Il s'agit des secteurs d'équipements localisés en périphérie du centre-bourg : zone de sports de Berdassit, secteur de la médiathèque, secteur du collège,...

<b>UY</b>	Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.
-----------	---

#### Les zones à urbaniser AU

<b>1AU</b>	<p>Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces et de services, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit sous forme d'opération d'ensemble,</li><li>- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.</li></ul> <p>L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.</p>
<b>2AU</b>	<p>Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, de commerces et de services.</p> <p>Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.</p>

#### La zone agricole A

Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation lié à l'estuaire de la Gironde.

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

#### La zone naturelle et forestière N

Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation lié à l'estuaire de la Gironde.

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels, notamment liés à la zone inondable de l'estuaire.

Cette zone comprend un secteur qui correspond à des prescriptions particulières :

- **NL** : Secteur en milieu naturel, réservé aux activités à vocation d'équipements collectifs, de loisirs et de sport.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les éléments remarquables du paysage** : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des **articles L 123.1 et R 123.9** du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE**

---

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

#### **ARTICLE 6 : ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE**

---

Il existe un Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI) sur la commune de **SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE**, lié à l'estuaire de la Gironde (*Règlement et zonage en annexe du présent dossier*) ainsi qu'un Plan de Prévention des Risques Nucléaire.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE UA**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg de la commune. « Mixte », elle accueille à la fois des habitations, des équipements, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par la forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu (le plus généralement) ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.

Le centre-bourg se distingue donc des autres secteurs urbanisés.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

L'ensemble de ce secteur est couvert par le réseau d'assainissement collectif, tel que prévu au Schéma Communal d'Assainissement.

### **ARTICLE UA 0 - RAPPEL**

#### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3° ) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

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

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles à usage :
  - industriel,
  - agricole.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les éoliennes,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt **sous réserve** qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des constructions **existantes** à usage agricole,
- c) Les constructions à usage artisanal **sous réserve** qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- d) Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement et qui sont **liées aux commerces** (pressing, boulangerie, etc...).

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

### ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

### VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

##### **ASSAINISSEMENT**

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

##### **Eaux usées :**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

##### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Dans ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

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

Non réglementé.

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

##### **Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées.**

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

##### **Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :**

- a) Lorsque le mode d'implantation imposé est l'alignement, la continuité du bâti peut être assurée également par un mur haut, existant ou à créer, ou par un élément d'architecture, pourvu que la volumétrie générale soit préservée. La construction principale peut alors être implantée librement par rapport à l'alignement.
- b) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- c) Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants, pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique.
- d) D'autres bâtiments, et notamment des annexes, peuvent alors être édifiés librement par rapport à l'alignement.
- e) Dans le cas de réalisation en façade d'aires de stationnement aménagées à usage collectif.
- f) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.

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

Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

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

Non réglementé.

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

*Définition : La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol avant terrassement et l'égout du toit.*

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser **3 mètres 50** de hauteur.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **10 mètres**.

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

Les paraboles et les unités extérieures de climatiseur et de pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

### **ANNEXES**

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, terrasses couvertes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **TOITURES**

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnels de type canal ou similaire, de type zinc ou cuivre.

### **MATÉRIAUX APPARENTS**

Les revêtements aspect bois sont interdits.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- la peinture ou les revêtements de couleur vive,
- tout matériau non revêtu d'un enduit, hormis la pierre de taille et les moellons.

### **COULEURS DES FAÇADES**

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

### **CLÔTURES**

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 m**.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1,5 place par logement,

- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces et d'hôtellerie** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 35 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition.
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

**Concernant les constructions à usage d'intérêt collectif**, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

<b>ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</b>
--

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). **50 %** au minimum de la superficie de l'unité d'implantation située en zone UA sera végétalisée.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

<b>ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>
---

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'est imposé.

## ZONE UB

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation lié à l'estuaire de la Gironde.*

Il s'agit des secteurs urbains correspondant aux extensions et à la périphérie du centre-bourg : premières extensions, joignant certaines fermes, et pavillonnaires plus récentes (les « cités »). La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, mais accueille ponctuellement des activités de services, artisanales ou agro-viticoles, insérées dans le tissu urbain. Ainsi au caractère « mixte », ce secteur urbain a une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone comprend **un** trois secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

- **UBc** : Secteur correspondant aux cités, caractérisées par une implantation bâtie spécifique.
- **UBsdu** : secteurs déjà urbanisés (SDU) dans lesquels seuls **les logements**, les hébergements **et les équipements** sont autorisés en application de la loi littoral et de la loi Elan.
- **UBL** : secteurs dans lesquels les nouvelles constructions sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées en application de la loi littoral et de la loi Elan.

### ARTICLE UB 0 - RAPPEL

#### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

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

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

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles à usage :
  - industriel,
  - agricole.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les éoliennes,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.
- e) En secteur UBsdu, toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles définies dans l'article UB2.
- f) En secteur UBL, en plus des interdictions citées aux alinéas précédents les habitations nouvelles sont interdites.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1) En dehors du secteur inondable de l'estuaire de la Gironde, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt **sous réserve** qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Les constructions à usage artisanal **sous réserve** qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- c) Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des **constructions existantes** à usage agricole.
- d) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées pour la protection de l'environnement existantes **dans le cadre de mises aux normes**.
- e) Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement et qui **sont liées aux commerces** (pressing, boulangerie, etc...).

### 2) En secteur inondable sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint en pièce 6b\_Annexes Pièces Graphiques du présent dossier de PLU).

### 3) En secteur UBsdu, uniquement :

- les constructions nouvelles à usage de logements, d'hébergement et d'équipements.
- les annexes des habitations.
- les extensions des constructions existantes.

### 4) En secteur UBL, uniquement l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de **30%** de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale, y compris les garages et les terrasses couvertes, créée en une ou plusieurs fois.

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

### ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

### VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

#### Eaux usées :

##### En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

##### En secteur d'assainissement autonome

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

#### Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

## ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- en **secteur UBc uniquement** : pour les annexes d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres et pour les piscines, sans que l'implantation de ces bâtiments soit autorisée à l'alignement des voies et emprises publiques,
- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- dans le cas de voies publiques destinées aux cheminements doux,

- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation en limite séparative est autorisée.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- en **secteur UBc uniquement** : pour les annexes d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres et pour les piscines,
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

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

En **secteur UBL**, l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., sont autorisés dans la limite de **30%** de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale, y compris les garages et les terrasses couvertes, créée en une ou plusieurs fois.

Non réglementé dans le reste de la zone.

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

*Définition : La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

**Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne devront pas dépasser **3m50** de hauteur.

**Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :**

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

#### **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les paraboles et les unités extérieures de climatiseur et de pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

##### **ANNEXES**

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, terrasses couvertes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

##### **TOITURES**

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnels de type canal ou similaire, type zinc ou cuivre.

##### **MATÉRIAUX APPARENTS**

Les revêtements aspect bois sont autorisés.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- la peinture ou les revêtements de couleur vive,
- tout matériau non revêtu d'un enduit, hormis la pierre de taille et les moellons.

##### **COULEURS DES FAÇADES**

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

##### **CLÔTURES**

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 m**.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**.

Les clôtures ainsi réalisées pourront être doublées par une haie vive.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1,5 place par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

**Toutefois :**

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

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

Le C.O.S. est fixé à **0,40**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

## ZONE UC

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation lié à l'estuaire de la Gironde.*

Il s'agit des secteurs urbains correspondant aux hameaux et villages à la périphérie de la zone urbaine du bourg. La zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, liée à l'activité agricole et viticole (hameaux des coteaux viticoles notamment).

Au sein de ces hameaux aux constructions souvent anciennes, les bâtiments sont le plus souvent édifiés en ordre semi-continu ou discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC compte :

- Des secteurs déjà urbanisés (SDU) UCsdu dans lequel seuls **les logements**, les hébergements et **les équipements** sont autorisées en application de la loi littoral et de la loi Elan.
- Des secteurs UCL dans lesquels les nouvelles constructions sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées en application de la loi littoral et de la loi Elan.

### ARTICLE UC 0 - RAPPEL

#### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

#### **II - Elément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°**

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - industriel,
  - agricole, hormis celles prévues à l'article UC2.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les installations classées soumises à autorisation.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les éoliennes,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.
- f) En secteur UCsdu, toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles définies dans l'article UC2
- g) En secteur UCL, en plus des interdictions citées aux alinéas précédents les habitations nouvelles sont interdites.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1) En dehors du secteur inondable de l'estuaire de la Gironde, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :
  - a) Les constructions à usage d'entrepôt **sous réserve** qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
  - b) Les hangars de stockage du matériel agricole, liés à un **siège d'exploitation existant** dans la zone.
  - f) Le changement de destination, l'aménagement et l'extension des **constructions existantes** à usage agricole.
  - c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes **dans le cadre de mises aux normes**.
  - d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, **en cas de destruction accidentelle** et **sous réserve** que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  - e) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine **repérés au plan de zonage** (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
  - f) En secteur UCsdu, **uniquement** :
    - les constructions nouvelles à usage de logements, d'hébergement et d'équipements.
    - les annexes des habitations.
    - les extensions des constructions existantes.
  - g) En secteur UCL, **uniquement** l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., sont autorisées dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale, y compris les garages et les terrasses couvertes, créée en une ou plusieurs fois.
- 2) En secteur inondable sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint en pièce 6b\_Annexes Pièces Graphiques du présent dossier de PLU).

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

### ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

### VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50

**Février 2011**

Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m
---	-----	-----

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

#### Eaux usées :

##### En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

##### En secteur d'assainissement autonome

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

#### Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

## ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- dans le cas de voies publiques destinées aux cheminements doux,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation en limite séparative est autorisée.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

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

En secteur UCL, l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., sont autorisés dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale, y compris les garages et les terrasses couvertes, créée en une ou plusieurs fois.

Non réglementé dans le reste de la zone.

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

*Définition :*

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

**Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne devront pas dépasser **3m50** de hauteur.

**Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :**

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

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

Les paraboles et les unités extérieures de climatiseur et de pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

### **ANNEXES**

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, terrasses couvertes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### **TOITURES**

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, type zinc ou cuivre.

### **MATÉRIAUX APPARENTS**

Les revêtements aspect bois sont autorisés.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- la peinture ou les revêtements de couleur vive,
- tout matériau non revêtu d'un enduit, hormis la pierre de taille et les moellons.

### **COULEURS DES FAÇADES**

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

### **CLÔTURES**

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 m**.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,

- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m.**

Les clôtures ainsi réalisées pourront être doublées par une haie vive.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1,5 place par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux et services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

##### **Toutefois :**

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Le C.O.S. est fixé à **0,30**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

## **ZONE UL**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone réservée aux activités sportives, de loisirs et de plein-air ainsi que d'équipements d'intérêt collectif.

Il s'agit des secteurs d'équipements localisés en périphérie du centre-bourg : zone de sports de Berdassit, secteur de la médiathèque, secteur du collège,...

### **ARTICLE UL 0 - RAPPEL**

#### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UL2 est interdite.

## ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité sportive, de loisirs et de plein-air ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou à des équipements d'intérêt collectif :

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de SHON,
  - b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, **en cas de destruction accidentelle** et **sous réserve** que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
  - c) Les affouillements et exhaussements du sol **liés et nécessaires** aux fouilles archéologiques.
  - d) Les affouillements et exhaussements de sol, **dans la mesure où** ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
  - e) Les constructions ou activités **dans la mesure où** leur exploitation ne génère pas de nuisances sonores pour le voisinage.
- En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

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

### ACCES

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

### VOIRIE

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

## ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

#### Eaux usées :

#### En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

### **En secteur d'assainissement autonome**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

## **ARTICLE UL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Nationales et Départementales,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur une même unité foncière doit être égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

#### **ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE UL12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **ARTICLE UL13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

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

Non réglementé.

## **ZONE UY**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

La zone UY compte aussi :

- Un secteur UYL dans lesquels les nouvelles constructions sont interdites et seules les extensions des constructions existantes sont autorisées en application de la loi littoral et de la loi Elan

### **ARTICLE UY 0 - RAPPEL**

#### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

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

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

## ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores pour le voisinage :

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, **pour satisfaire** aux besoins de l'activité économique, b) les installations classées pour la protection de l'environnement **correspondant aux besoins de la dite activité**,
  - c) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes **dont la présence permanente** est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
  - d) les aires de stationnement,
  - e) les éoliennes,
  - f) les affouillements et exhaussements du sol **liés et nécessaires** aux fouilles archéologiques,
  - g) les affouillements et exhaussements du sol, **lorsqu'ils sont nécessaires** à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...),
  - h) les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,
  - i) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.
- En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à **condition** de ne pas créer de logement nouveau.
- j) En secteur UYL : les extensions des constructions existantes à approbation du PLU, dans la limite 10% de l'emprise au sol initiale.

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

### ACCES

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

### VOIRIE

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

## ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

#### Eaux usées :

#### En secteur d'assainissement collectif

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être

évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

#### **En secteur d'assainissement autonome**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

#### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à :

- **8 mètres** des voies communales. Cette distance est portée à **15 mètres** de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.
- **20 mètres** des Routes Départementales.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

### **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **4 mètres**.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte le bâtiment existant, la distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale au double de la distance par rapport aux limites séparatives sans être inférieure à **10 mètres**.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

## ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle est fixée à **50%** de la superficie de l'unité d'implantation située en zone UY.

En secteur UYL : les extensions des constructions existantes à approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 10% d'emprise supplémentaire, par rapport à l'emprise initiale, créée en une ou plusieurs fois.

## ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Définition :*

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

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

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

## ARTICLE UY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage de bureaux, de services, industriel et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
- **Constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition
- **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres des installations classées doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **5 %** de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

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

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

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES À URBANISER**

## ZONE 1AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces et de services, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2).

### ARTICLE 1AU 0 - RAPPEL

#### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

**Dans le cas de permis valant division (art. R431-24 du code de l'urbanisme)**, chaque construction projetée sur un des futurs terrains issus de la division devra respecter les règles édictées par le présent règlement de zone, règles qui seront appréciées lot par lot.

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

### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les éoliennes,
  - les installations d'élimination des déchets,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

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

### Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

#### 1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

**Sous réserve** de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

#### 2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

##### **A condition que :**

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (voir les Orientations d'Aménagement).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup> ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

### Sont admises :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'équipements d'intérêt collectif,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de commerces et de bureaux,
  - de constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage,
  - d'entrepôt sous réserve qu'il soit lié à une activité existante dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

## ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### ACCES

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

### VOIRIE

DESTINATION DES VOIES	LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non	5 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8 m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50
Voies qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique	4 m	5 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

#### Eaux usées :

#### En secteur d'assainissement autonome

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

#### En secteur d'assainissement autonome

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

### **Eaux pluviales :**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, peut être admis.

### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **9 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation en limite séparative est autorisée.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

**Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne devront pas dépasser **3m50** de hauteur.

**Pour toutes les autres constructions admises dans la zone :**

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

## ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les paraboles et les unités extérieures de climatiseur et de pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

### ANNEXES

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, terrasses couvertes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### TOITURES

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnels de type canal ou similaire, type zinc ou cuivre.

### MATÉRIAUX APPARENTS

Les revêtements aspect bois sont autorisés.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- la peinture ou les revêtements de couleur vive,
- tout matériau non revêtu d'un enduit, hormis la pierre de taille et les moellons.

### COULEURS DES FAÇADES

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

### CLÔTURES

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**.

Les clôtures ainsi réalisées pourront être doublées par une haie vive.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

## ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Constructions à usage d'habitation** : deux places par logement.
- **Constructions à usage de bureaux ou de services** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- **Constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
  - 1 place de stationnement par chambre,
  - 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- **Constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de l'établissement.
- **Constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.  
Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représentés au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le C.O.S. est fixé à **0,40**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

## **ZONE 2AU**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, de commerces et de services.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.

### **ARTICLE 2AU 0 - RAPPEL**

#### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

## ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article AU2 est interdite.

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

**Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sont admises :**

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **dans la mesure où** elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage.
- b) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, **lorsqu'ils sont nécessaires** à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
- d) Les affouillements et exhaussements du sol **liés et nécessaires** aux fouilles archéologiques.

## ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### VOIRIE

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

### ACCÈS

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre, à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

## ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### ASSAINISSEMENT

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux normes. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les habitations existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

#### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à **10 mètres** au moins de l'axe des voies existantes.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

#### **ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

#### **ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

**Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

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

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation lié à l'estuaire de la Gironde.*

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

### ARTICLE A 0 - RAPPEL

#### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

#### **II - Élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°**

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

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

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- 1) **En dehors du secteur inondable de l'estuaire de la Gironde sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage :**
  - a) Les constructions et installations **nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - b) Les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole.
  - c) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine **repérés au plan de zonage** (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- 2) **En secteur inondable sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI** (joint en pièce 6b\_Annexes Pièces Graphiques du présent dossier de PLU).

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

### ACCES

#### Dispositions générales

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

#### Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

### VOIRIE

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

## ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau. Toutefois, il peut être prévu la mise en œuvre d'un forage unifamilial suivant les dispositions de la MISE.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

#### **En secteur d'assainissement collectif**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

### **En secteur d'assainissement autonome**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, ou viticoles, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

### **Eaux pluviales**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **5 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements, les extensions et les reconstructions de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U., ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

*Définition :*

*La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m** pour les bâtiments d'habitation, et à **12 m** pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants. Les paraboles et les unités extérieures de climatiseur et de pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

### **FAÇADES**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

### **TOITURES**

Pour les bâtiments à usage agricole, les teintes vives sont interdites.

Pour les autres constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnels de type canal ou similaire, type zinc ou cuivre.

### **BÂTIMENTS ANNEXES**

Pour les constructions à usage d'habitation, les garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts de matériel doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

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

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

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## ZONE N

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*Cette zone est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation lié à l'estuaire de la Gironde.*

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels, notamment liés à la zone inondable de l'estuaire.

Cette zone comprend un secteur qui correspond à des prescriptions particulières :

- **NL** : Secteur en milieu naturel, réservé aux activités à vocation d'équipements collectifs, de loisirs et de sport.

### ARTICLE N 0 - RAPPELS

#### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

#### **II - Elément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°**

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

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

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1) **En dehors du secteur inondable de l'estuaire de la Gironde, et hormis en secteur NL, sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage :**

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, **à condition** que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- b) Les constructions et installations désignées ci-après, **à condition** que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination pour de l'habitat desdits bâtiments **sous réserve** qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande.
  - L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup>.
  - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
  - **Sous réserve** d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
    - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
    - les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.
    - les bâtiments annexes non contigus des constructions existantes, tels que garages, remises, abris lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.
- c) Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure **nécessaires** au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- d) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en **cas de destruction accidentelle** et **sous réserve** que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- g) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.
- h) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont **nécessaires** à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.
- i) Les affouillements et exhaussements du sol **liés et nécessaires** aux fouilles archéologiques,
- j) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine **repérés au plan de zonage** (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

### **En secteur NL uniquement sont autorisées :**

Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, de loisirs et d'accueil du public.

2) **En secteur inondable sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI** (joint en pièce 6b\_Annexes Pièces Graphiques du présent dossier de PLU).

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

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les Routes Départementales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

#### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées :**

###### **En secteur d'assainissement collectif**

Les eaux usées de toute nature (qui visent entre autres les eaux usées autres que domestiques qui sans être nécessairement des eaux de piscine relèvent également des dispositions de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique) doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

###### **En secteur d'assainissement autonome**

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas et en attente de la mise en œuvre de ce dernier, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Concernant les dispositifs de traitement individuel :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les fossés, cours d'eaux ou réseaux pluviaux uniquement si les exutoires sont pérennes (disposition de la MISE - Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Pour les opérations de lotissement, il pourra être demandé un réseau de type séparatif en attente de branchement sur le réseau public d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

###### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **8 m** par rapport à l'axe ou à **5 m** au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **5 mètres**.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m** pour les bâtiments d'habitation, et à **12 m** pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

#### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

Les paraboles et les unités extérieures de climatiseur et de pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

##### **FAÇADES**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

##### **TOITURES**

Pour les bâtiments à usage agricole, les teintes vives sont interdites.

Pour les autres constructions d'architecture traditionnelle, les toitures respecteront les pentes des toits de Gironde qui sont comprises entre 30% et 40%. Les couvertures seront en matériaux traditionnel de type canal ou similaire, type zinc ou cuivre.

##### **BÂTIMENTS ANNEXES**

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers,... et réserver les clôtures métalliques apparentes au seul usage agricole.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.

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

**Dans le secteur NL** : conserver, entretenir et renouveler les plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**TITRE VI - ANNEXES**

## ANNEXE 1 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**Référence** : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## ANNEXE 2 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

**Référence** : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.