

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Communauté de communes du Sud Gironde

CASTETS EN DORTHE



PLU approuvé par D.C.M. du 22 janvier 2014
1^{ère} Modification du PLU notifiée le 15/12/2016
1^{ère} Modification du PLU soumise à enquête publique du 15/05/2017 au 16/06/2017
1^{ère} Modification du PLU approuvée par D.C.C. du 17/07/2017

PLAN LOCAL d'URBANISME

5.0 REGLEMENT

METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 3
---	-------------

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER

CHAPITRE I – Zone UA	p. 8
CHAPITRE II – Zone UB	p. 16
CHAPITRE III – Zone UE	p. 25
CHAPITRE IV – Zone UX	p. 31
CHAPITRE V – Zone UY	p. 38
CHAPITRE VI – Zone UT	p. 44
CHAPITRE VII – Zone 1AU	p. 51
CHAPITRE VIII – Zone 2AU	p. 60

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE IX – Zone A	p. 65
CHAPITRE X – Zone N	p. 72

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Castets en Dorthe située dans le département de la Gironde.

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

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

2. Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

- Les zones urbaines :

UA : Zone urbaine moyennement dense recouvrant le bourg de Castets,
UB : Zone urbaine plus lâche d'extension par des constructions contemporaines,
UE : zone urbaine à vocation d'accueil d'équipement public ou d'intérêt collectif,
UX : zone urbaine à vocation d'accueil d'activités artisanales,
UY : zone urbaine à vocation d'activités artisanales et industrielles,
UT : zone urbaine à vocation touristique.

- Les zones à urbaniser :

1AU : Zone à urbaniser à court et moyen terme

2AU : Zone à urbaniser à long terme (*à ouvrir par révision ou modification du PLU*)

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

- La zone agricole A

- La zone naturelle et forestière N

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans les annexes du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L.123-1-5 8° du code de l'urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 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

1. Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

ARTICLE 5. RAPPELS

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 des clôtures reste soumise à déclaration préalable, *en application de la délibération du conseil municipal* dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.

2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1.

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

II - Défrichement

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

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde le 23 mai 2014 et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent être attirés sur les précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre bourg de la commune et à ses extensions immédiates. Elle regroupe l'ensemble des fonctions urbaines principales : l'habitat, le commerce, les équipements et les services ainsi que quelques activités.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, d'hôtellerie et de restauration.

2.2 – Les extensions à hauteur de 30 % de la surface de plancher existante des constructions existante à la date d'approbation du PLU.

2.3 - Dans les espaces de jardins et de parcs à préserver identifiés sur le plan de zonage, sont admises sous conditions :

- Les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 40m² de surface de plancher et que leur hauteur en tout point de cet annexe n'excède pas 3,50m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.

- les piscines.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	6m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4 - DECHETS MENAGERS

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions, en tout point, doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles n'empiètent pas sur la marge de recul de la construction et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

6.3 - Une implantation différente peut être admise pour la construction d'annexe sans pouvoir excéder 40 m² de surface de plancher.

6.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 – Sur une bande d'une profondeur de 17 m à partir de l'alignement (Bande A), les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

7.2 – Au-delà d'une profondeur de 17 m à partir de l'alignement (Bande B), les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

7.3 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

7.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie principale ou seulement des baies secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.1 – Dans la bande A, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9.2 – Dans la bande B, l'emprise au sol maximum des constructions est de 30% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - Dans la bande A, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m à l'égout du toit.

10.1 - Dans la bande B, la hauteur des constructions ne pourra excéder 3 m à l'égout du toit.

10.2 – La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale.

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public.

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages bois couleurs gris ou blanc.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima. Sauf pour les constructions à étage qui devront comporter des toitures à 4 pentes, lorsqu'elles sont implantées en ordre discontinu.

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.
Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

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

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

11.7 – Les toitures terrasses sont interdites.

Clôtures

11.8 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie ou d'une grille.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide vert ou de teinte foncée.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.
- soit d'une grille.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

12.1 – Non réglementé

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

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantées sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m² de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UA15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...)

ARTICLE UA16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent être attirés sur les précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone à caractère principalement résidentiel, composée en majorité d'habitations individuelles de forme pavillonnaire, peu dense et en ordre discontinu.

La zone UB est destinée à l'habitat, aux activités et services compatibles avec l'habitat, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, d'hôtellerie et de restauration.

2.2 – Les changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, uniquement à vocation d'habitat.

2.3 – les extensions des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :
- à hauteur de 50 % de l'emprise au sol existante des constructions existante à la date d'approbation du PLU,
- à condition que cette extension respecte l'alignement du bâtiment principal, prolonge le volume de la construction existante dans le sens du faîtage.

2.4 - Dans les espaces de jardins et de parcs à préserver identifiés sur le plan de zonage, sont admises sous conditions :

- Les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 40m² de surface de plancher et que leur hauteur en tout point de cet annexe n'excède pas 3,50m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.
- les piscines.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	6m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4 - DECHETS MENAGERS

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée avec un recul différent, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

6.3 - Une implantation différente peut être admise pour la construction d'annexe à une construction principale sans pouvoir excéder 40 m² de surface de plancher.

6.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une seulement des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales.

Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

Les extensions des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (séchoirs à tabac) avec des retraits différents sont autorisées.

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie principale ou seulement des baies secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions est de 30%.

9.2 – L'emprise au sol des extensions des séchoirs à tabac ne peuvent excéder 50% de la surface au sol du bâtiment avant travaux.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

10.2 – La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.4 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

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

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public.

Les extensions et changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (séchoirs à tabac) seront autorisées dans le cas d'une continuité volumétrique.

Les percements, portes, fenêtres, devront reprendre les proportions traditionnelles des percements des séchoirs à tabac : grandes portes en pignons, proportion verticales des éléments de ventilation,

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.3 – Les murs des séchoirs à tabac (constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) et leurs extensions seront composés de bardage bois vertical, reprenant la teinte de la construction originale ou la teinte bois naturel.

Toitures

11.4 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes à minima.

Les séchoirs à tabac (constructions identifiées au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) seront recouverts par des toitures à 2 pentes. Les séchoirs à tabac ne pourront pas faire l'objet de modification de pente de toitures, les extensions devront être en continuité de la volumétrie existante.

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.
Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %.

Les toitures des séchoirs à tabac seront recouvertes de tuiles en terre cuite.

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

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, intégrées à la toiture sont autorisées.

Clôtures

11.7 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

11.8 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Menuiserie

Les menuiseries des séchoirs à tabac qui seront rénovés seront en bois et conserveront la teinte traditionnelle sombre ou la teinte bois naturel.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

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

- à minima une place de stationnement par logement
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle, pour les constructions recevant du public**, doivent être les suivantes :

- Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher (les aires de stockage couvertes ne sont pas comptabilisées),
- Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher,
- Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
- Hôtels : - 1 place par chambre,
- Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :
 - Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m² de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UB15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...)

ARTICLE UB16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé

CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UE

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent être attirés sur les précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE, situé dans le bourg de Castets, regroupe principalement les équipements publics de la commune (école, terrains de sports, cimetière).

La zone UE est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureaux, d'industrie, d'entrepôt.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,

1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

- au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher
- à la maintenance des équipements de la zone.
- au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum.

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

3.1 - Sans objet

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement,

en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

6.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut déroger à la règle précédente.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait de 4 mètres minimum.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en limite séparative.

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

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'un équipement public (cheminées, pylônes, etc.).

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

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

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public.

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima. Sauf pour les constructions à étage qui devront comporter des toitures à 4 pentes.

11.4 – Les toitures terrasses sont autorisées.

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

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

Clôtures

11.7 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,
 - soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.
 - soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.
- Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.
- La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

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

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

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

a - Constructions à usage d'habitation de gardiennage :

- 1 place de stationnement par logement.

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

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

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

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

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

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

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

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

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantées sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m² de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UE15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé

ARTICLE UE16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UX

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent être attirés sur les précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre l'activité artisanale et commerciale située en entrée ouest du bourg. La vocation de la zone UX est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 2,
- 1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.3 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, industrielle et d'entrepôt.
- 1.4 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- 1.7 - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière ;

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
 - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
 - à la maintenance des équipements de la zone.
 - au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

2 – VOIRIE

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 14 mètres par rapport à l'alignement de la RD224.

6.2 - Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre l'alignement et 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ou emprises publiques.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées, soit sur seulement une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) égale à la différence d'altitude (H), soit $L = H$ sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.1 - Non réglementé

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

Traitement des façades

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

Murs.

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

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

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

Revêtement des façades.

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

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

- bardages métalliques de teinte foncée ou grise,
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs pourront prendre une teinte pierre de gironde, ou brune ou grise ou verte ou ocre.

Couverture, qualité des matériaux de couverture.

Forme.

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

Ouvertures dans le plan de la toiture

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

Souches de cheminées et ouvrages techniques.

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

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

Clôtures

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

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

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

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

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces et les bureaux : trois places de stationnement par 100m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 80m² de surface de plancher.

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

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

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

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m² de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UX15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé

ARTICLE UX16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UY

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent être attirés sur les précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre des secteurs où des activités économiques existent dans le bourg de Castets et dans sa périphérie immédiate. La vocation de la zone UY est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, d'artisanat et d'industrie et la gestion des constructions existantes de bureaux, d'artisanat et d'industrie.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.5 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :
 - au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
 - à la maintenance des équipements de la zone.
 - au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

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

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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

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

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

éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.
En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) égale à la différence d'altitude (H), soit $L = H$ sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.4 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

Traitement des façades

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

Murs.

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

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

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

Revêtement des façades.

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

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

- bardages métalliques de teinte foncée ou grise,
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs pourront prendre une teinte pierre de gironde, ou brune ou grise ou verte ou ocre.

Couverture, qualité des matériaux de couverture.

Forme.

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

Ouvertures dans le plan de la toiture

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

Souches de cheminées et ouvrages techniques.

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

Clôtures

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

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

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

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

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces et les bureaux : trois places de stationnement par 100m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 80m² de surface de plancher.

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

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

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

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantées sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m² de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UY15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé

ARTICLE UY16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UT

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde le 23 mai 2014 et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent être attirés sur les précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone couvre un secteur où des activités économiques liées au tourisme peuvent se développer à proximité du bourg de Castets, ce secteur se situe le long du canal latéral et de la piste cyclable. La vocation de la zone UT est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat et d'entrepôts.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage agricole ou forestier,
- 1.2 - Les constructions à destination d'industrie, d'habitation, de bureaux,
- 1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.5 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- 1.6 - Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravière.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - les reconstructions, installations et changements de destination suivants, en respect du PERI ou du PPRI si il existe :

- les commerces et d'entrepôts, si ils sont liées à l'activité touristique du Canal Latéral et de ses abords,
- l'artisanat, s'il est lié à l'activité touristique du Canal Latéral et de ses abords,
- l'hébergement hôtelier, s'il est lié à l'activité touristique du Canal Latéral et de ses abords,
- les habitations nécessaires au gardiennage des implantations liées aux activités touristiques du Canal Latéral et de ses abords.

2.2 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

- au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
- à la maintenance des équipements de la zone.
- au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations

souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 – Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 mètres et 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée avec un recul différent, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2 - Les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD809 (piste cyclable).

6.3 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

6.4 - Une implantation différente peut être admise pour la construction d'annexe à une construction principale sans pouvoir excéder 40 m² de surface de plancher.

6.5 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.6 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une seulement des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales.

Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) égale à la différence d'altitude (H), soit $L = H$ sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 – La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.4 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

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

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public.

Traitement des façades

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes à minima. Sauf pour les constructions à étage qui devront comporter des toitures à 4 pentes.

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintées mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

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

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

Clôtures

11.7 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

Locaux annexes et techniques

11.8 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

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

12.2 - Il doit être aménagé au minimum pour :

- Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher (les aires de stockage couvertes ne sont pas comptabilisées),
- Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
- Hôtels : - 1 place par chambre,
- Restaurants : - 2 places de stationnement pour 10m² de la surface de la salle restaurant

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

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

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

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantés sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m² de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UT15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé

ARTICLE UT16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication numérique, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent être attirés sur les précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones peu ou non équipées, réservées à l'urbanisation future de la commune. La construction d'ensembles d'habitation peut y être admise, à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

En conséquence, seules des opérations d'ensemble (lotissement, ensembles d'habitations, ZAC...) à usage d'habitations et de services seront autorisées dans la mesure où les équipements seront réalisés.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.123-10-1 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou destinées à la fonction d'entrepôt ;

1.2 - Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – Les changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, uniquement à vocation d'habitat.

2.2 – les extensions des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme :
- à hauteur de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions existante à la date d'approbation du PLU,
- à condition que cette extension respecte l'alignement du bâtiment principal, prolonge le volume de la construction existante dans le sens du faîtage.

2.3 - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

2.4 - Les opérations globales d'aménagement (obligation de cumuler les 3 conditions) :
- qu'elles respectent l'aménagement global de la zone et ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure définie dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.
- qu'elles présentent une voirie de desserte interne,
- qu'elles intègrent des espaces publics communs paysagers et aménagés.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

2 – VOIRIE

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

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

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

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

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	6m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4 - DECHETS MENAGERS

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

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions doivent être implantées :

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

Soit avec un recul compris entre 0 mètres et 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

6.3 - Une implantation différente peut être admise pour la construction d'annexe à une construction principale sans pouvoir excéder 40 m² de surface de plancher.

6.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre limite séparative latérale,
- soit sur seulement l'une des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales.

Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

Les extensions des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (séchoirs à tabac) avec des retraits différents sont autorisées.

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs constructions à usage d'habitation sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie principale ou seulement des baies secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions est de 70%.

9.2 – L'emprise au sol des extensions des séchoirs à tabac ne peut excéder 50% de la surface au sol du bâtiment avant travaux.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

10.2 – La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.4 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

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

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public.

Les extensions et changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (séchoirs à tabac) seront autorisées dans le cas d'une continuité volumétrique.

Les percements, portes, fenêtres, devront reprendre les proportions traditionnelles des percements des séchoirs à tabac : grandes portes en pignons, proportion verticales des éléments de ventilation,

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.3 – Les murs des séchoirs à tabac (constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) et leurs extensions seront composé de bardage bois vertical, reprenant la teinte de la construction originale ou la teinte bois naturel.

Toitures

11.4 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes à minima. Sauf pour les constructions à étage qui devront comporter des toitures à 4 pentes.

Les séchoirs à tabac (constructions identifiées au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) seront recouverts par des toitures à 2 pentes. Les séchoirs à tabac ne pourront pas faire l'objet de modification de pente de toitures, les extensions devront être en continuité de la volumétrie existante.

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

Les toitures des séchoirs à tabac seront recouvertes de tuiles en terre cuite.

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

11.6 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

Clôtures

11.7 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, surmonté ou non d'une partie à claire-voie,

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

11.8 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Menuiserie

11.9 - Les menuiseries des séchoirs à tabac qui seront rénovés seront en bois et conserveront la teinte traditionnelle sombre ou la teinte bois naturel.

Locaux annexes et techniques

11.10 - Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

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

- à minima une place de stationnement par logement
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle, pour les constructions recevant du public**, doivent être les suivantes :

- Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher,
- Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :
 - Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

12.3 – Dans les opérations d'ensemble, les espaces de stationnement seront obligatoirement regroupés par en aire de stationnement dans un rayon de 50 à 100m.

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

13.1 - Les espaces laissés libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantées sur une superficie au moins égale à 40% de celle du terrain d'assiette. De plus, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 250 m² de terrain libre.

13.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 1AU15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...)

ARTICLE 1AU16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

2AU

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent être attirés sur les précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces et artisanat, tourisme et loisirs.

Cette zone compte un secteur 2AUx en continuité de la zone d'activité artisanale et commerciale située en entrée ouest du bourg. La vocation de la zone y sera l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat et d'équipement.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes constructions nouvelles

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

2.1 - Sous réserve de ne pas compromettre, ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au PADD et des orientations d'aménagement et de programmation (Cf. pièce 3.0), peuvent être admises:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

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

3.1 – Non Réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

6.2 – Les extensions de constructions existantes implantées avec des retraits différents peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

6.3 - Une implantation différente peut être admise pour la construction d'annexe à une construction principale sans pouvoir excéder 40 m² de surface de plancher.

6.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait de 4 mètres minimum.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

10.2 – La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

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

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – Non réglementé

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

12.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 – Non réglementé

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 2AU15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde le 23 mai 2014 et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent particulièrement être attirés aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

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.

Elle comprend un secteur :

- Un secteur Ap où toute construction nouvelle est interdite sauf celles nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif en raison de la valeur paysagère du site.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1.1 – Toutes les constructions non liées à l'activité agricole
- 1.2 - En secteur Ap, toute nouvelle construction est interdite.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et qu'elles constituent un complément ou contribuent au fonctionnement à l'activité agricole :

a) les constructions à usage d'habitation, commerces, activités artisanales, entrepôts, ... Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

b) sous réserve d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,

c) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 - L'extension des constructions existantes (à usage d'habitation, ...) à la date d'approbation du PLU dans la limite de règle la plus avantageuses :

- soit à hauteur de 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 200m² de surface de de plancher.

Dans le cas où un bâtiment dépasse 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, son extension est limitée à **une fois 20%** de cette surface de plancher et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Les annexes de moins de 25m² des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

2.4 - **Dans le secteur Ap**, sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et sa valeur paysagère.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Dans les parties de la zone A situées hors agglomération :

- le long des RD, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des RD pour les constructions à usage d'habitation, et un recul de 20 mètres pour les autres destinations de construction ;

6.2 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres.

6.3 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

6.4 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

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

- d'extensions de constructions existants implantés avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres.

7.2 – Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 – Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

8.2 - Deux constructions autorisées non agricole (habitation, ...), 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 sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à la règle de précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol des extensions des séchoirs à tabac ne peut excéder 50% de la surface au sol du bâtiment avant travaux.

9.2 – L'emprise au sol maximum des constructions à usage d'habitation est de 30% de la parcelle d'assiette.

9.3 – Non réglementé pour des constructions à usage agricole.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - Dans le cas des bâtiments agricoles, la hauteur sera limitée à 10 m au faîtage par rapport au niveau du sol naturel (toit deux pans, pente 30%), sauf pour les éléments techniques tels que cuves et silos.

10.2 - En cas de déclivité ou de problème technique, la hauteur de bâtiments d'exploitation pourra dépasser 10 m au faîtage, sous réserve que la toiture du bâtiment soit à deux pans avec une pente maximum de 30%.

10.3 – La hauteur des autres constructions autorisées (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

10.4 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.6 – La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

11.1 - Le traitement de façades et des volets sera analogue au caractère dominant des façades voisines et devra respecter la proportion de leurs ouvertures.

11.2 - Les extensions et changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (séchoirs à tabac) seront autorisées dans le cas d'une continuité volumétrique.

Les percements, portes, fenêtres, devront reprendre les proportions traditionnelles des percements des séchoirs à tabac : grandes portes en pignons, proportion verticales des éléments de ventilation,

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Habitations

Murs

11.3 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle, des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleur bois

11.4 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit. Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

11.5 – Les murs des séchoirs à tabac (constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) et leurs extensions seront composés de bardage bois vertical, reprenant la teinte de la construction originale ou la teinte bois naturel

Toitures

11.6 - Les constructions doivent être terminées par des toitures 2 pentes a minima. Cependant, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et à condition d'être revêtue par une protection d'étanchéité qui masquera les éléments réfléchissants.

Les séchoirs à tabac (constructions identifiées au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) seront recouverts par des toitures à 2 pentes. Les séchoirs à tabac ne pourront pas faire l'objet de modification de pente de toitures, les extensions devront être en continuité de la volumétrie existante.

11.7 – Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite, émaillée, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre ...) ou en verre, dans le cadre de constructions contemporaines à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 %, soit entre 25 et 33 %

Les toitures des séchoirs à tabac seront recouvertes de tuiles en terre cuite.

Clôtures

11.8 - La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,60m.

11.9 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Menuiserie

11.10 - Les menuiseries des séchoirs à tabac qui seront rénovés seront en bois et conserveront la teinte traditionnelle sombre ou la teinte bois naturel.

Bâtiments annexes

11.11 - Les bâtiments annexes aux habitations, tels que garages, abris, remises ... devront avoir le même aspect de couverture et de mur que la construction principale.

11.12 - Les constructions de faible surface (garage, abris de jardin, pièce supplémentaire de moins de 40m²) pourront comporter une seule pente.

Constructions destinées à l'agriculture et aux équipements

Murs

11.13 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.14- seront interdits :

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

- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades.

11.15 - Les revêtements de façades seront mats.

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

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

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

Toitures

11.18 - Les toitures à une pente sont autorisées pour les constructions à usage agricoles et d'équipements en dessous de 40m² de surface de plancher.

11.19 – Les toitures terrasses sont interdites.

11.20 - Les éléments nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire devront être intégrés à la volumétrie générale des toits.

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

12.1 – Non réglementé

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

13.1 – Non réglementé

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE A15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé

ARTICLE A16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé

CHAPITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations approuvé par le Préfet de la Gironde le 23 mai 2014 et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, l'attention du lecteur et des pétitionnaires doivent particulièrement être attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend également :

- Un secteur Ne correspondant à un espace naturel à vocation d'équipement public (la station d'épuration)

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

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

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.2 - L'extension des constructions existantes (à usage d'habitation, ...) à la date d'approbation du PLU dans la limite de règle la plus avantageuses :

- soit à hauteur de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 200m² de surface de de plancher.

Dans le cas où un bâtiment dépasse 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, son extension est limitée à **une fois 20%** de cette surface de plancher et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Les annexes de moins de 25m² des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

2.3 - Dans les secteurs Ne, les constructions d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

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

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – AUTRES RESEAUX

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

4.8 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

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

6.1 - Dans les parties de la zone N situées hors agglomération :

- le long des RD, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe des RD pour les constructions à usage d'habitation, et un recul de 20 mètres pour les autres destinations de construction ;

- Le long de la RD809 (piste cyclable), les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD.

6.2 – Le long des autres voies, les nouvelles constructions doivent respecter un recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

6.3 - Une autre implantation peut être admise dans le cas :

- de constructions installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs,
- d'extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents, elles peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – **En secteur Ne**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m², la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

Les extensions des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (séchoirs à tabac) avec des retraits différents sont autorisées.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les piscines doivent être implantées à un minimum de 3 mètres.

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

8.1 - Deux constructions autorisées non agricole (habitation, ...), 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 sans être jamais inférieure à 4 mètres.
Les annexes et les piscines peuvent déroger à la règle de précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol des extensions des séchoirs à tabac ne peut excéder 50% de la surface au sol du bâtiment avant travaux.

9.2 - L'emprise au sol sera de 0% du terrain d'assiette du projet, nonobstant les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les annexes et les piscines et les constructions autorisées.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

10.2 – La hauteur des extensions des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

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

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

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

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante, ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction, ou masqués de l'espace public.

Les extensions et changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (séchoirs à tabac) seront autorisées dans le cas d'une continuité volumétrique.

Les percements, portes, fenêtres, devront reprendre les proportions traditionnelles des percements des séchoirs à tabac : grandes portes en pignons, proportion verticales des éléments de ventilation,

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, beige, gris (pierre vieillie), les bardages couleurs gris.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.3 – Les murs des séchoirs à tabac (constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) et leurs extensions seront composé de bardage bois vertical, reprenant la teinte de la construction originale ou la teinte bois naturel.

Toitures

11.4 – Les constructions doivent être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima.

Les séchoirs à tabac (constructions identifiées au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) seront recouverts par des toitures à 2 pentes. Les séchoirs à tabac ne pourront pas faire l'objet de modification de pente de toitures, les extensions devront être en continuité de la volumétrie existante.

11.5 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 33 %

Les toitures des séchoirs à tabac seront recouvertes de tuiles en terre cuite.

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

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

Clôtures

11.8 - La clôture sur voie et en mitoyenneté doit être constituée :

- soit d'une clôture à claire-voie en grillage rigide.
- soit d'une clôture à claire-voie en grillage noyée dans une haie végétale.

Pour l'entretien, le long des voies et emprises publiques, les clôtures grillagées devront reposer sur une semelle béton d'une hauteur comprise entre 0,10 et 0,20m.

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m, sauf pour des fonctions spécifiques devant faire l'objet d'une demande argumentée.

11.8 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Menuiserie

11.9 - Les menuiseries des séchoirs à tabac qui seront rénovés seront en bois et conserveront la teinte traditionnelle sombre ou la teinte bois naturel.

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

12.1 – Non règlementé

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

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations

et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.4 - Les défrichements sont interdits.

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

Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE N15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé

ARTICLE N16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé

ANNEXE

Liste de correspondance des articles du code de l'urbanisme suite à la recodification depuis le 1^{er} janvier 2016