

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°6

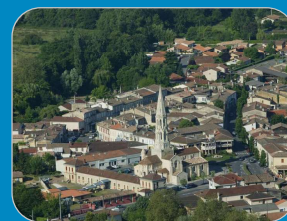
PIÈCE N° 5.0

### RÈGLEMENT - PIÈCE ÉCRITE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal en date du 8 décembre 2025

Le Maire

Michel DUFRANC





## SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	85
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	107
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....	123
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	136
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	149
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb.....	162
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUd.....	176
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUm.....	190
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	206
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	223
ANNEXES.....	255
ANNEXE 1 - LEXIQUE.....	257
ANNEXE 2 - GUIDE DES SOLUTIONS COMPENSATOIRES EAUX PLUVIALES.....	265



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

*La zone UA correspond au centre-bourg historique dont le statut mixte (habitat, commerces, services) est conforté.*

*Cet ensemble circonscrit présente une typologie du bâti assez homogène avec des constructions en ordre continu ou semi-continu et implantées en alignement\* qu'il convient de préserver.*

*La zone UA est située dans le périmètre délimité des abords de l'église Saint Jean d'Etampes, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, et du Domaine du Château de La Brède, classé monument historique.*

*Toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Toute édification de clôture nécessite une déclaration préalable.*

*Tout projet de démolition nécessite une demande de permis de démolir.*

*La zone UA comprend un sous-secteur indicé « i » situé dans le lit majeur du Saucats, dans lequel des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)
- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Sont concernées :
  - la RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle et rue Latapie (30 m de part et d'autre de la voie),
  - la RD109 en agglomération avenue de l'Esprit des Lois (10 et 30 m de part et d'autre de la voie),

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ♦ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.3 - Sous-destination de commerce de gros,

1.4 - Sous-destinations d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.

1.5 - En sous-secteur UA<sub>i</sub>, les nouvelles constructions et les extensions horizontales des constructions existantes quelle que soit leur destination.

1.6 - En sous-secteur UA<sub>i</sub>, la création de logement.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.7 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.8 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.10 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### ♦ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.12 - En zone UA et en sous-secteur UA<sub>i</sub>, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

1.13 - En sous-secteur UA<sub>i</sub>, seuls sont autorisés :

- La surélévation des constructions existantes.
- La création de niveaux supplémentaires dans le volume existant des constructions existantes.

- Les annexes\* à condition qu'elles soient transparentes à l'eau (devant permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue ; par exemple un bâtiment couvert non clos de type carport, ...)
- Les piscines enterrées. La piscine peut être entourée d'une clôture à condition que celle-ci soit transparente à l'eau (clôture non pleine).
- Le changement de destination à condition qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité des biens et des personnes au regard du risque inondation. Il sera apprécié au cas par cas au titre du R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

**1.14** – Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

#### ♦ Mixité fonctionnelle

**1.15**– Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention « **Linéaire destiné à la diversité commerciale** », le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des emprises publiques doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, de services, ou à des activités et services d'intérêt général.

La création d'accès destinés aux logements situés aux étages supérieurs est autorisée de manière ponctuelle (hall, dégagement).

Ces dispositions s'appliquent :

- > aux constructions\* neuves et aux changements de destination\* de locaux existants.
- > sur la partie de la construction qui dispose d'une façade visible depuis la voie, à l'alignement de la voie ou en léger retrait.

Les travaux de réhabilitation et de changement de destination des constructions repérés aux documents graphiques doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels du rez-de-chaussée de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

Cette disposition s'applique dans une profondeur minimale de 8 mètres à compter depuis le nu de la façade située à l'alignement ou en léger retrait de la voie.

**1.16**– Les constructions destinées à l'habitat qui représentent une superficie égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou comprenant 15 logements ou lots et plus, doivent comporter au minimum un tiers de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements arrondi à l'entier supérieur.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### ♦ Volumétrie et implantation des constructions

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

**2.3** - Les constructions doivent être implantées à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

**2.4** - Un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension\* des constructions existantes implantées en recul de l'alignement\*, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- En vue d'assurer la continuité visuelle de l'alignement\* par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës ;
- Lorsque le terrain présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 25 m ;
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

**2.5** - A l'intérieur des marges de recul peuvent également être autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture et chacun n'excédant pas 50 cm par rapport au nu de la façade, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

**2.6** - Dans la marge de recul, le cas échéant, l'espace non nécessaire au stationnement est planté en pleine terre.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

**Bande A** : profondeur de 15 m à partir de l'alignement\* des voies ou emprises publiques (*façade principale de l'unité foncière\**).

**Bande B** : profondeur au-delà de 15 m à partir de l'alignement\* des voies ou emprises publiques (*façade principale de l'unité foncière\**).

**2.7** - Dans la bande A, les constructions doivent être implantées :

- Soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- Soit en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance minimale de 4 m de l'autre limite séparative.

**2.8** - Dans la bande B :

- Les constructions ayant une hauteur à l'égout du toit\* supérieure à 2,50 m doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.
- Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* mesurée en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci n'excède pas 2 m par rapport au niveau du sol de la propriété voisine et 2,50 m entre 1 m et 4 m de la limite séparative, ou qu'elles s'adossent à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.
- Les constructions peuvent être édifiées dans une bande comptée horizontalement entre 1 m et 4 m de la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* n'excède pas 2,50 m.

**2.9** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.10** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 4 m minimum en retrait de ladite limite.

**2.11** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

**2.12** - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.13 - Dans la bande A : non réglementée

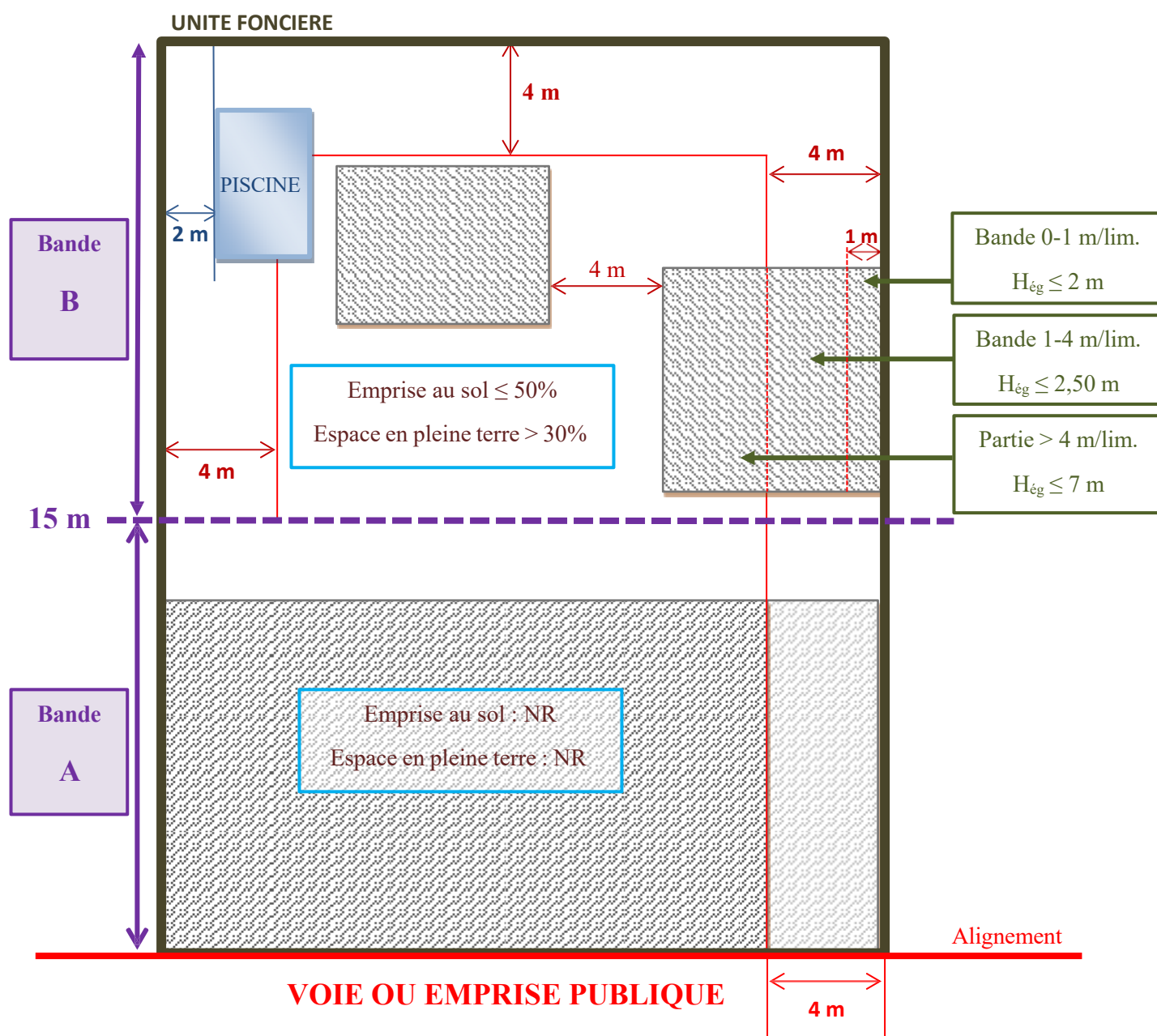
2.14 - Dans la bande B : la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

2.15 - Les annexes\* et les piscines peuvent déroger à l'article 2.14. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

### Emprise au sol\*

2.16 - Dans la bande A, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

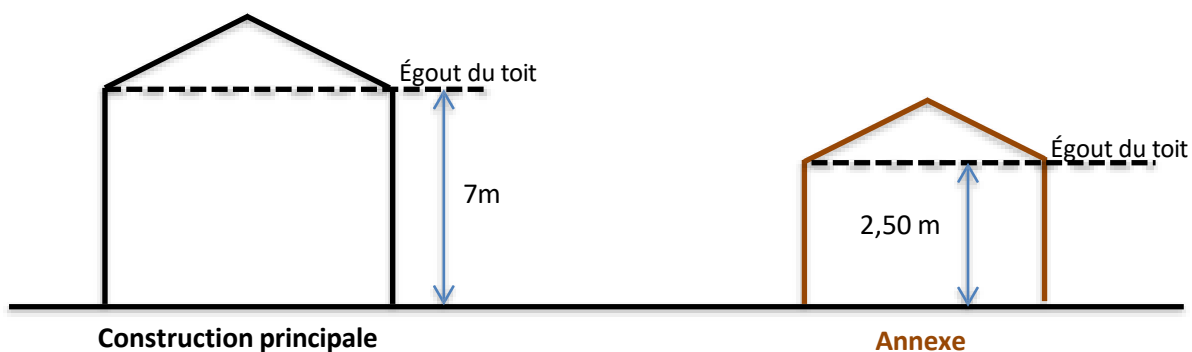
2.17 - Dans la bande B, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.



## Hauteur\* des constructions

### 2.18 - Dans la bande A :

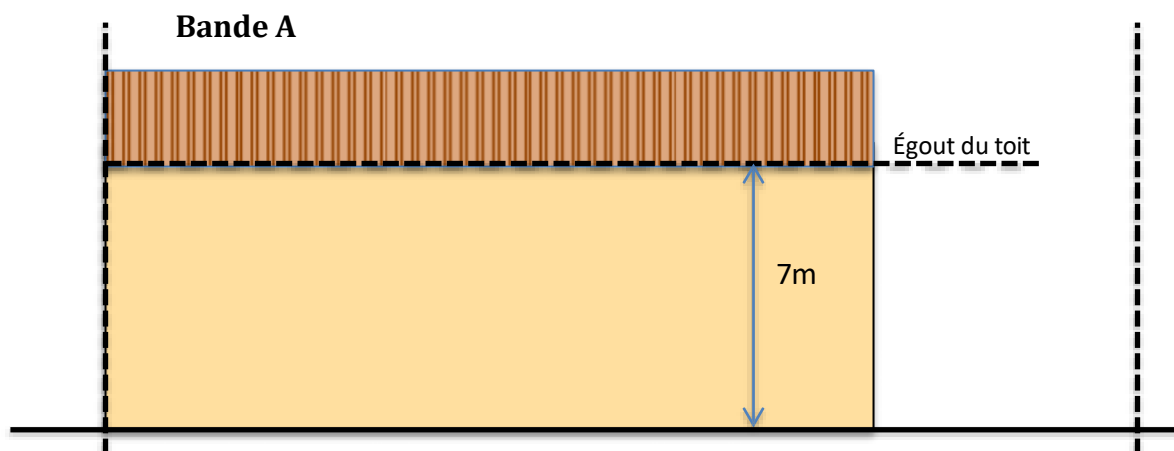
- La hauteur des constructions (*hors annexes\**) est limitée à 7 m à l'égout du toit\*.
- En façade sur rue (*façade principale de l'unité foncière\**), la hauteur maximale à l'égout du toit\* ne doit pas dépasser de plus de 1 m la hauteur des immeubles contigus également mesurée à l'égout du toit\*.

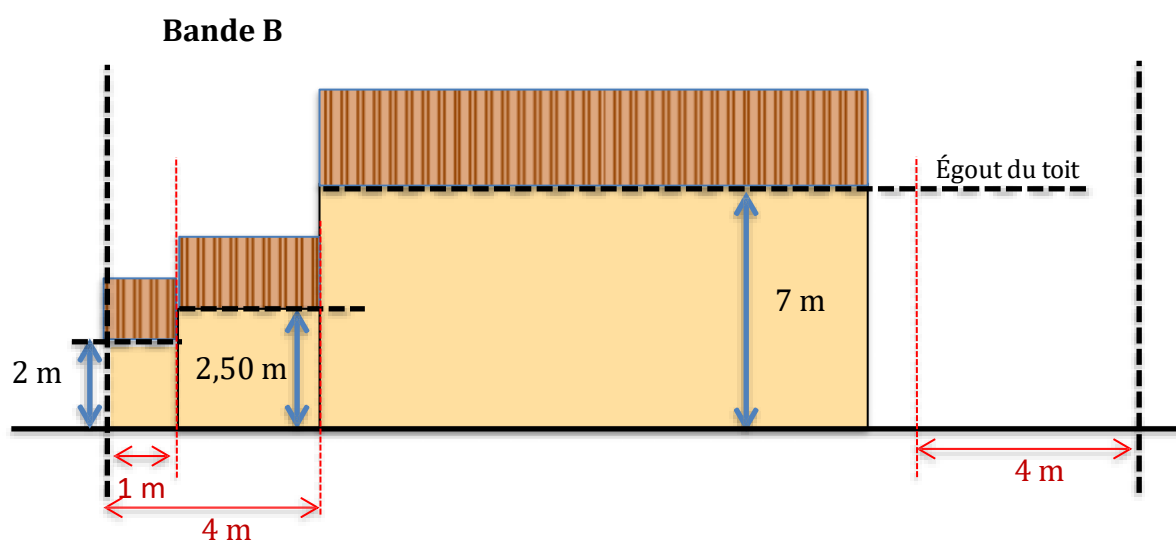


### 2.19 - Dans la bande B :

- La hauteur des constructions (*hors annexes\**) implantées à plus de 4 m de la limite séparative est limitée à 7 m à l'égout du toit\*.
- La hauteur des constructions implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.
- La hauteur des constructions implantées entre 1 m et 4 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.

2.20 - La hauteur des annexes\* implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.





### ♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de préserver la cohérence de la forme urbaine du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur l'alignement et les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

**2.21** - Compte tenu du caractère de centre-bourg ancien de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**2.22** - Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment de la composition des façades limitrophes, des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, etc.) et des proportions particulières des percements le cas échéant, ainsi que de la volumétrie des toitures.

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de constructions de conception architecturale contemporaine, dès lors que la cohérence urbaine est préservée. Cependant, il peut être imposé une architecture d'imitation afin de conserver l'unité architecturale d'ensemble d'un paysage, d'une séquence ou d'une perspective.

**2.23** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

**2.24** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.25** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

### Couvertures

**2.26** - Les toitures (forme, pentes, matériaux utilisés) doivent s'adapter à l'architecture de la construction et au caractère des lieux.

**2.27** - Dans le cas d'une architecture dite de " continuité ", les couvertures des nouvelles constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle "canal" ou "double-canal" de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.28** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes ayant une couverture en tuiles canal, la couverture doit être en tuiles canal exclusivement (*pas de tuiles romanes-canal, double-canal, méridionales ou autre*) en utilisant des tuiles de récupération pour le couvert, le faîtage, les arêtiers, les génoises éventuelles et les double rives rondes ; et en utilisant des tuiles de récupération ou un panachage de tuiles de récupération et tuiles neuves ton vieilli ou la totalité en tuiles neuves ton vieilli pour le courant. Les tuiles de courant à ergots (ou talons) et/ou les crochets en cuivre ou les clous cuivre sont acceptés afin de maintenir les tuiles et d'en diminuer le glissement.

**2.29** - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises doivent être restaurées conformément aux règles de l'Art.

**2.30** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit et présenter une surface maximale de 0.8 m<sup>2</sup>. Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.

**2.31** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

### Façades

**2.32** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel.

**2.33** - Dans le cas d'une architecture dite de " continuité " les fenêtres doivent être équipées de volets bois double battants à lames verticales sans barre ni écharpes.

**2.34** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

### Epidermes

**2.35** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, brossée ou grattée.

**2.36** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.37** - Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.

**2.38** - Le nettoyage de la pierre sera effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcin des parements (hydro-gommage à la micro-fine et à faible pression), avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.

**2.39** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.40** - Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

**2.41** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales avec couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre. Toute autre teinte est interdite.

### Menuiseries

**2.42** - Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.43** - Les menuiseries doivent être placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

**2.44** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) en bois existantes doivent être restaurées ou remplacées à l'identique.

**2.45** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.46** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets (gris clair, blanc cassé, gris-beige) et des teintes plus sombres pour les portes d'entrée (bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite).

**2.47** - Les stores de protection et les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### Bâtiments annexes\*

**2.48** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou bardés de planches verticales traitées par étuve ou lasure incolore ou brune, et couverts de tuiles en terre modèle "canal" ou "romane" de ton vieilli.

## **♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.50** - En sous-secteur UA<sub>i</sub>, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « i » dans les articles suivants et à condition qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

**2.51** - *Façade sur voie ou emprise publique* :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 2 m par rapport au niveau de la voie.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 2m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les haies vives arbustives<sup>i</sup> n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.

**2.52** - *Limites séparatives\** :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives<sup>i</sup>, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique<sup>i</sup>, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.53** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois, ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.54** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux, hauteurs et la même technique de maçonnerie.

**2.55** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

## Tenue des terrains

**2.56** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

## Espaces libres et plantations

**2.57** - Dans la Bande A : Non Réglementé.

**2.58** Dans la Bande B : un minimum de 30 % de la superficie de la bande B doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.59** - Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

## ♦ Stationnement

**2.60**- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.61** - Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements existants. En revanche, elles s'appliquent aux créations de logements y compris dans les opérations de réaménagement de bâtiment existant\* dont le volume ou l'aspect extérieur ne sont pas modifiés.

**2.62** En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.

**2.63** Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ♦ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

La création de voies nouvelles et, le cas échéant, la requalification de voies existantes doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse de plus de 50 mètres et les voies desservant plus de deux constructions.
- 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation dont 4,50 mètres de chaussée.

**3.3** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.4** L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.6** - Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

Accès\*

**3.7** Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.8** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.9** - Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

**3.10** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.- Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.11**- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.12** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.13**- Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.14** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

### ♦ Desserte par les réseaux

**3.15-** Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.16-** Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

#### Eau potable

**3.17 -** Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.18 -** Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

#### Assainissement

**3.19 -** Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### *Eaux usées*

**3.20 -** Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.21 -** En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.23 -** Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

3.23.1 Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

3.23.2 Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.24 -** Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### *Eaux pluviales*

**3.25-** Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol, ou évacuées au caniveau.

### Autres réseaux

**3.26-** Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.27-** Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### Déchets ménagers

**3.28** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.29** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.30** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*La zone UB correspond à des zones denses dans le prolongement du centre-bourg ou au lieu-dit Moulin d'Augey.*

*La zone UB comprend des sous-secteurs indicés « i » situés dans le lit majeur du Saucats, dans lesquels des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.*

3.30.1 Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).

3.30.2 Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.

**3.30.3** En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)
- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Sont concernées :
  - la RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle (30 m de part et d'autre de la voie),
  - la RD109 en agglomération avenue de l'Esprit des Lois (10 et 30 m de part et d'autre de la voie),
- Les terrains situés dans le **périmètre de protection d'un captage d'eau potable** doivent respecter les prescriptions correspondantes.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.3 - Sous-destination de commerce de gros,

1.4 - Sous-destinations d'industrie et d'entrepôt.

1.5 - En sous-secteur UBi, les nouvelles constructions et les extensions horizontales des constructions existantes quelle que soit leur destination.

1.6 - En sous-secteur UBi, la création de logement.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.7 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.8 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.10 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### ◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.12 - En sous-secteur UBi, seuls sont autorisés :

- La surélévation des constructions existantes.
- La création de niveaux supplémentaires dans le volume existant des constructions existantes.
- Les annexes\* à condition qu'elles soient transparentes à l'eau (devant permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue ; par exemple un bâtiment couvert non clos de type carport, ...)
- Les piscines enterrées. La piscine peut être entourée d'une clôture à condition que celle-ci soit transparente à l'eau (clôture non pleine).

- Le changement de destination à condition qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité des biens et des personnes au regard du risque inondation. Il sera apprécié au cas par cas au titre du R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

**1.13** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.14** Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « Alignements d'arbres à protéger » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérées.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

#### ◆ **Mixité fonctionnelle et sociale**

**1.15** – Les constructions destinées à l'habitat qui représentent une superficie égale ou supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou comprenant 15 logements ou lots et plus, doivent comporter au minimum un tiers de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements arrondi à l'entier supérieur.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

#### ◆ **Volumétrie et implantation des constructions**

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un

lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

**2.3** - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**2.4** - Un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- Pour les annexes\*, pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 2 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

**2.5** - Les constructions ayant une hauteur à l'égout du toit\* supérieure à 2,50 m doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.

**2.6** - Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* mesurée en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci n'excède pas 2 m par rapport au niveau du sol de la propriété voisine et 2,50 m entre 1 m et 4 m de la limite séparative, ou qu'elles s'adossent à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

**2.7** - Les constructions peuvent être édifiées dans une bande comptée horizontalement entre 1 m et 4 m de la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* n'excède pas 2,50 m.

**2.8** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.9** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 4 m minimum en retrait de ladite limite.

**2.10** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

**2.11** - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.

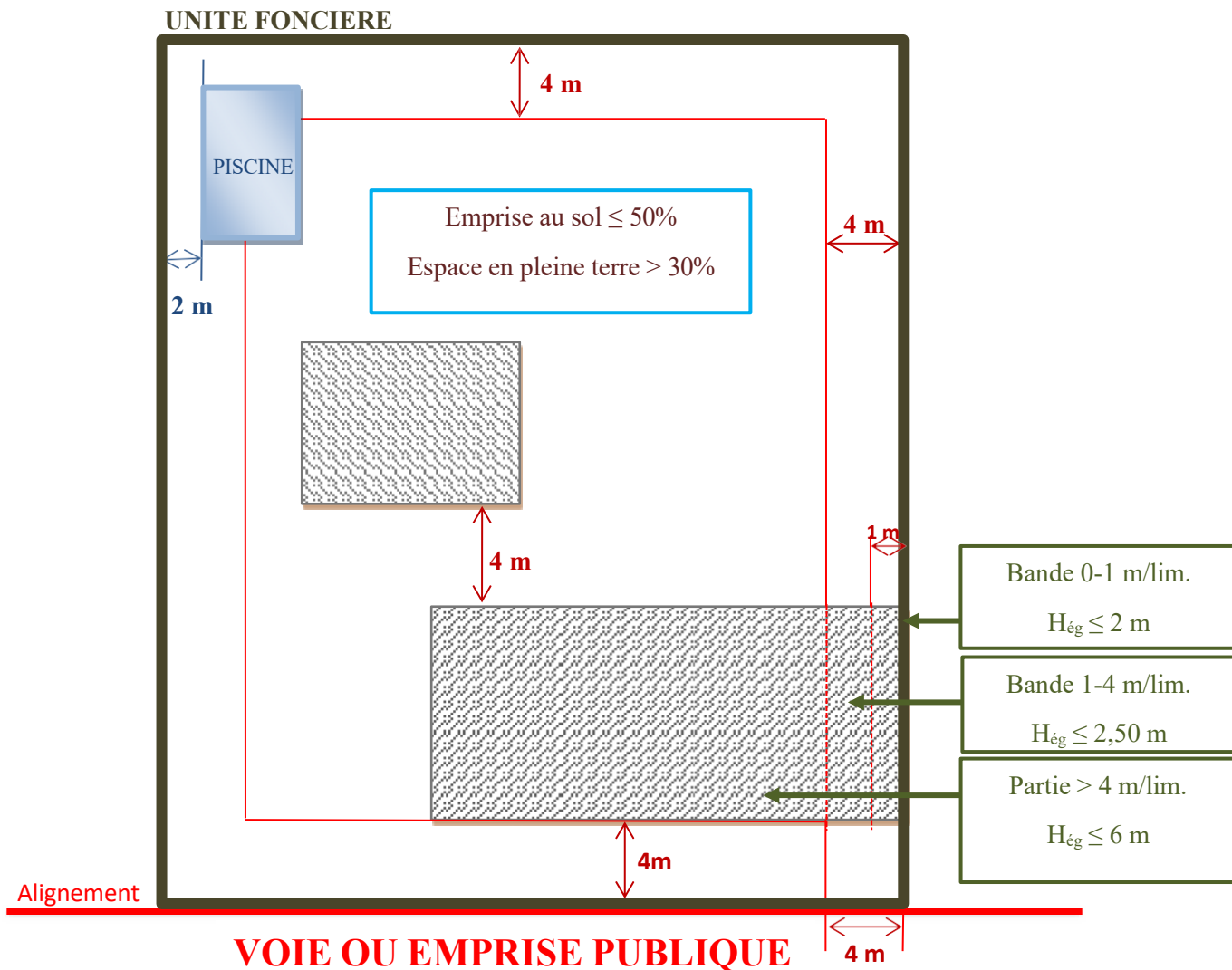
### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.12** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

**2.13** - Les annexes\* et les piscines peuvent déroger à l'article 2.12. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

Emprise au sol\*

2.14 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière\*.



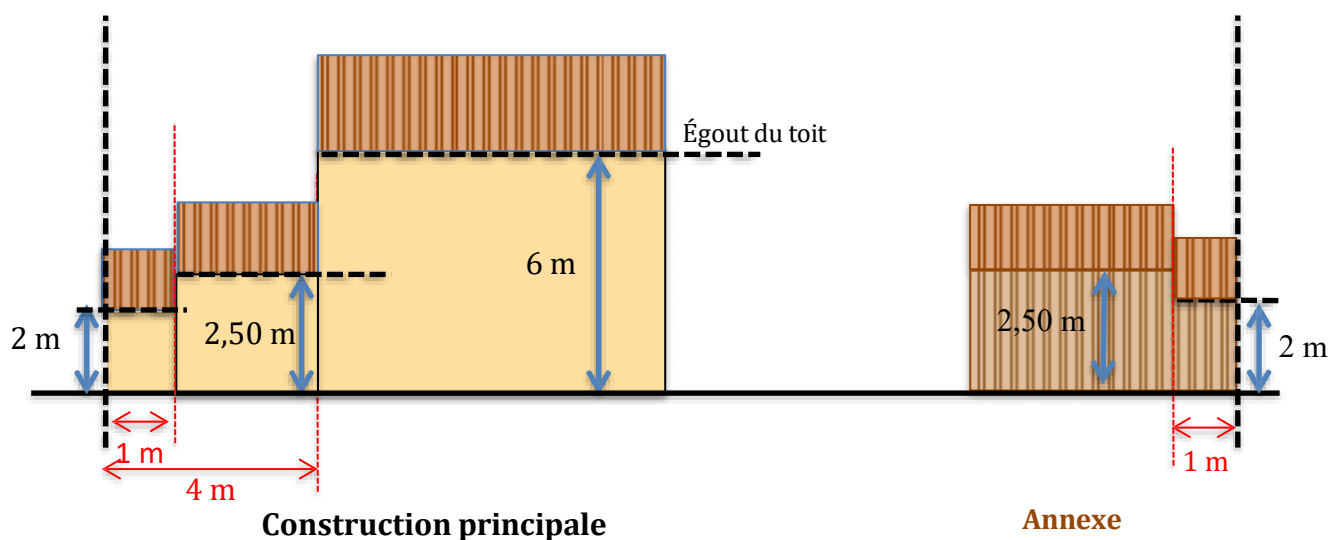
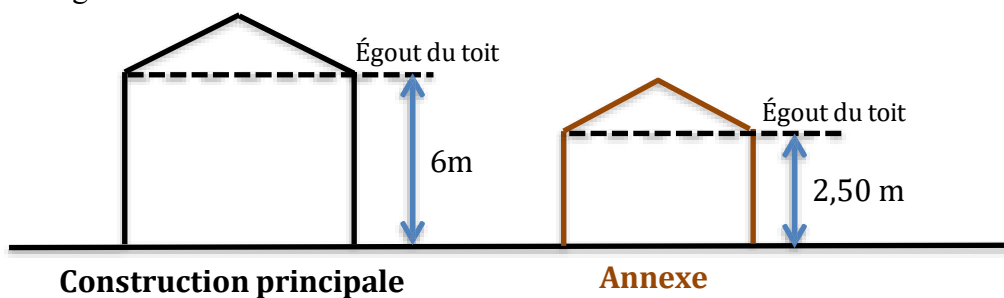
Hauteur\* des constructions

**2.15** - La hauteur des constructions (*hors annexes\**) implantées à plus de 4 m de la limite séparative est limitée à 6 m à l'égout du toit\*.

**2.16** - La hauteur des constructions implantées entre 1 m et 4 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.

**2.17** - La hauteur des constructions implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

**2.18** - La hauteur des annexes\* implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.



### ♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant.

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

**2.20** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.21** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

**2.22** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.23** - En terrain pentu :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. A cet effet, les remblais seront limités à 60 cm de haut. Le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

**2.24** - En terrain plat :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

**2.25** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

### Couvertures

**2.26** - Les toitures (forme, pentes, matériaux utilisés) doivent s'adapter à l'architecture de la construction et au caractère des lieux.

**2.27** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle "canal" ou "double-canal" de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.28** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes ayant une couverture en tuiles canal, la couverture doit être en tuiles canal exclusivement (*pas de tuiles romanes-canal, double-canal, méridionales ou autre*) en utilisant des tuiles de récupération pour le couvert, le faîtage, les arêtiers, les génoises éventuelles et les double rives rondes ; et en utilisant des tuiles de récupération ou un panachage de tuiles de récupération et tuiles neuves ton vieilli ou la totalité en tuiles neuves ton vieilli pour le courant. Les tuiles de courant à ergots (ou talons) et/ou les crochets en cuivre ou les clous cuivre sont acceptés afin de maintenir les tuiles et d'en diminuer le glissement.

**2.29** - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises doivent être restaurées conformément aux règles de l'Art.

**2.30** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit. Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.

**2.31** - Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble.

**2.32** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.33** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

### Façades

**2.34** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel.

### Épidermes

**2.35** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, broyée ou grattée.

**2.36** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.37** - Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.

**2.38** - Le nettoyage de la pierre sera effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcin des parements (hydro-gommage à la micro-fine et à faible pression), avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.

**2.39** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.40** - Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

**2.41** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

### Menuiseries

**2.42** - Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.43** - Les menuiseries doivent être placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

**2.44** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) en bois existantes doivent être restaurées ou remplacées à l'identique.

**2.45** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.46** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets (gris clair, blanc cassé, gris-beige) et des teintes plus sombres pour les portes d'entrée (bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite).

**2.47** - Les stores de protection et les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### Constructions contemporaines

**2.48** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.19 à 2.47 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Le parti architectural doit s'inspirer de l'architecture locale.

### Bâtiments annexes\*

**2.49** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.50** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

## **◆ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.52** - En sous-secteur UBi, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « <sup>i</sup> » dans les articles suivants et à conditions qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

#### **2.53 - Façade sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m..
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les haies vives arbustives <sup>i</sup> n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures de type « paddock » <sup>i</sup> en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

#### **2.54 - Limites séparatives\* :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives <sup>i</sup>, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique <sup>i</sup>, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de

couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.55** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux, hauteurs et la même technique de maçonnerie.

**2.56** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.57** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.58** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.59** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.60** - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

### Espaces libres et plantations

**2.61** - Un minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.62** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.63** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.64** - Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises publiques ou aux contraintes techniques du terrain.

## ♦ Stationnement

**2.65** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.66** - Le stationnement de tous les véhicules, et notamment de services, des employés et des visiteurs, doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.67** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.68** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Logement :
  - 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface
  - 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements
- Hébergement ou hébergement hôtelier et touristique :
  - 1 place de stationnement par chambre
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- Bureau :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- Artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

**2.69** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.70** - Des places de stationnement supplémentaires doivent être prévues pour les employés. Le nombre de places doit correspondre au nombre d'employés.

**2.71** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.72** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

**2.73** - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les immeubles collectifs d'habitation, le commerce et les activités de services, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, plusieurs espaces peuvent être aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### **3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

#### **♦ Desserte par les voies publiques ou privées**

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

La création de voies nouvelles et, le cas échéant, la requalification de voies existantes doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse de plus de 50 mètres et les voies desservant plus de deux constructions.
- 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation dont 4,50 mètres de chaussée.

**3.3** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.4** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.6** - Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

##### Accès\*

**3.7** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.8** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.9** - Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

**3.10** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 3,5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères, ...).

**3.11** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.12** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.13** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.14** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.15** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.16** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.17** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

**3.18** - Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus :

- l'utilisation partagée de l'accès existant doit être privilégiée ;
- l'accès existant maintenu doit être mis aux normes en vigueur, et notamment par l'aménagement d'un sas d'entrée ;
- les accès doivent être distants d'au moins 30 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 7 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) ;

### ♦ Desserte par les réseaux

**3.19** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.20** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### Eau potable

**3.21** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.22** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

### Assainissement

**3.23** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### *Eaux usées*

**3.24** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.25** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.27** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

## **ZONE UB**

**3.28** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### ***Eaux pluviales***

**3.29** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses, ...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écrêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.30** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.31** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### **Autres réseaux**

**3.32** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.33** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### **Déchets ménagers**

**3.34** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.35** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en

matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.36** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

*La zone UC correspond aux secteurs d'urbanisation dont la densité moyenne est à conforter.*

*La zone UC comprend des sous-secteurs indicés « i » situés dans le lit majeur du Saucats, dans lesquels des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (*cf. site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)
- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Sont concernées :
  - la RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle (*30 m de part et d'autre de la voie*),
  - la RD109 en agglomération avenue de l'Esprit des Lois (*10 et 30 m de part et d'autre de la voie*),
  - la RD109 hors agglomération avenue de l'Esprit des Lois (*100 m de part et d'autre de la voie*).
- ◆ Les terrains situés dans le **périmètre de protection d'un captage d'eau potable** doivent respecter les prescriptions correspondantes.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.3 - Sous-destination de commerce de gros,

1.4 - Sous-destinations d'industrie et d'entrepôt.

1.5 - En sous-secteur UCi, les nouvelles constructions et les extensions horizontales des constructions existantes quelle que soit leur destination.

1.6 - En sous-secteur UCi, la création de logement.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.7 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.8 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.10 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### ◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.12 - En sous-secteur UCi sont autorisés :

- La surélévation des constructions existantes.
- La création de niveaux supplémentaires dans le volume existant des constructions existantes.
- Les annexes\* à condition qu'elles soient transparentes à l'eau (devant permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue ; par exemple un bâtiment couvert non clos de type carport, ...)
- Les piscines enterrées. La piscine peut être entourée d'une clôture à condition que celle-ci soit transparente à l'eau (clôture non pleine).

- Le changement de destination à condition qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité des biens et des personnes au regard du risque inondation. Il sera apprécié au cas par cas au titre du R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

**1.13** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.14** - Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérées.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

#### ◆ **Mixité fonctionnelle et sociale**

**1.15** – Les constructions destinées à l'habitat qui représentent une superficie égale ou supérieure à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou comprenant 15 logements ou lots et plus, doivent comporter au minimum un tiers de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements arrondi à l'entier supérieur.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

#### ◆ **Volumétrie et implantation des constructions**

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

2.3 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2.4 - Un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- Pour les annexes\*, pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 2 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

2.5 - Terrain bordant une voie publique ou une emprise publique existante ou projetée et présentant une façade sur voie de plus de 10 m (en premier rang) :

- Les constructions ayant une hauteur à l'égout du toit\* supérieure à 2,50 m doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.
- Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* mesurée en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci n'excède pas 2 m par rapport au niveau du sol de la propriété voisine et 2,50 m entre 1 m et 4 m de la limite séparative, ou qu'elles s'adossent à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.
- Les constructions peuvent être édifiées dans une bande comptée horizontalement entre 1 m et 4 m de la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* n'excède pas 2,50 m.

2.6 - Terrain ne bordant pas une voie publique ou emprise publique existante ou projetée, ou présentant une façade sur voie de moins de 10 m, ou desservi par un chemin d'accès (en second rang) :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives.
- Les extensions ou surélévations d'une construction principale (*hors annexes*) existante et achevée au 01/01/2018 peuvent être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 m.
- Les annexes\* peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* mesurée en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci n'excède pas 2 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

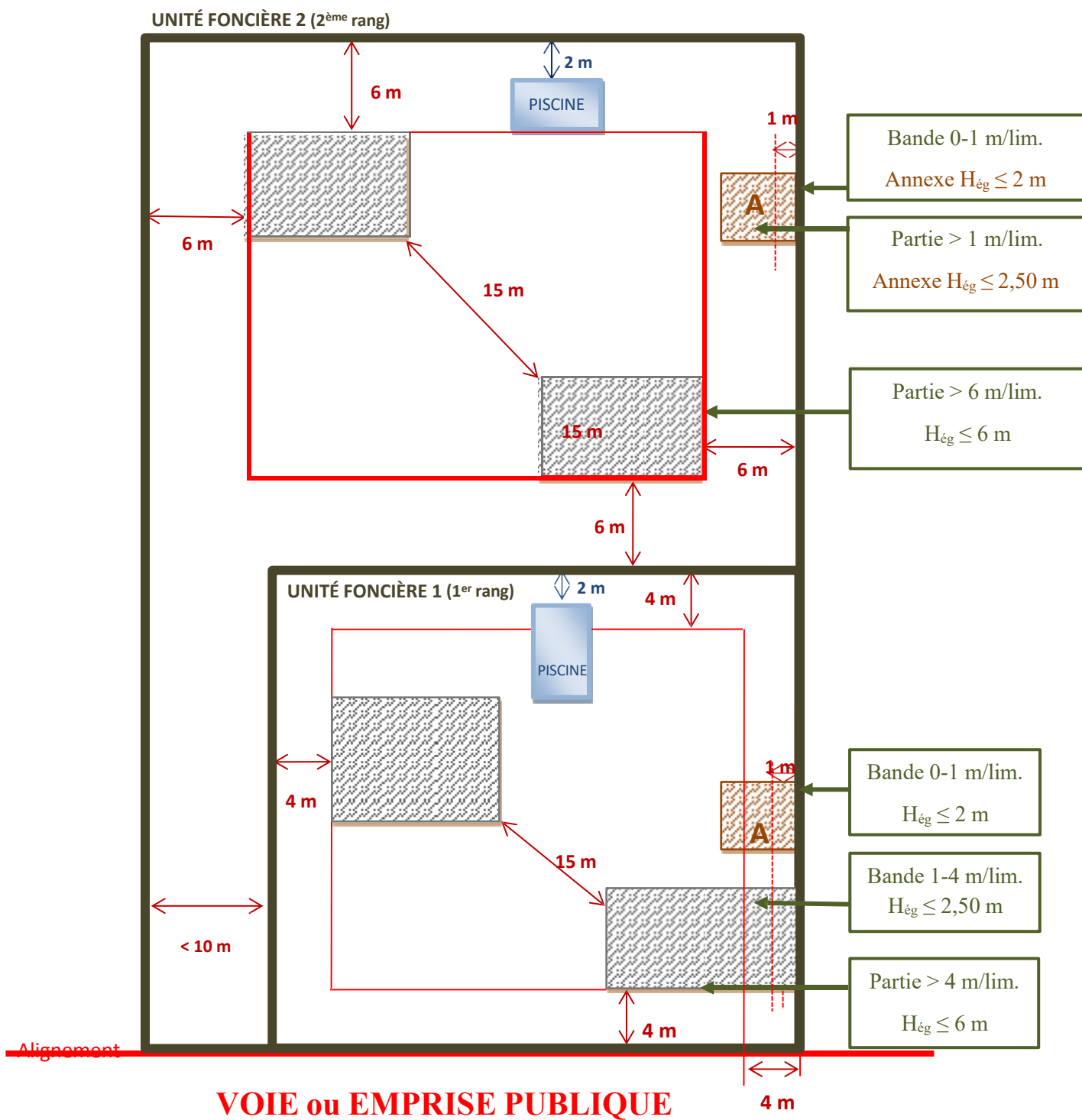
2.7 - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

2.8 - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m

minimum en retrait de ladite limite.

**2.9** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

**2.10** - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.



**1<sup>er</sup> rang**  
Emprise au sol  $\leq 50\%$   
Espace en pleine terre > 30%

**2<sup>ème</sup> rang**  
Emprise au sol  $\leq 30\%$   
Espace en pleine terre > 50%

## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.11** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 15 m.

**2.12** - Les annexes\* et les piscines peuvent déroger à l'article 2.11. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

### Emprise au sol\*

**2.13** - En premier rang, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière\*.

**2.14** - En second rang, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de l'unité foncière\*.

### Hauteur\* des constructions

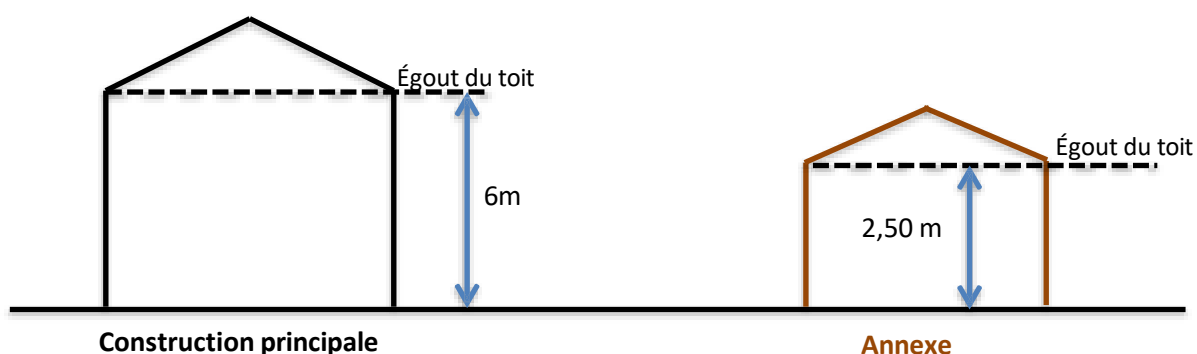
**2.15** - En premier rang :

- La hauteur des constructions (*hors annexes\**) implantées à plus de 4 m de la limite séparative est limitée à 6 m à l'égout du toit\*.
- La hauteur des constructions implantées entre 1 m et 4 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.
- La hauteur des constructions implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

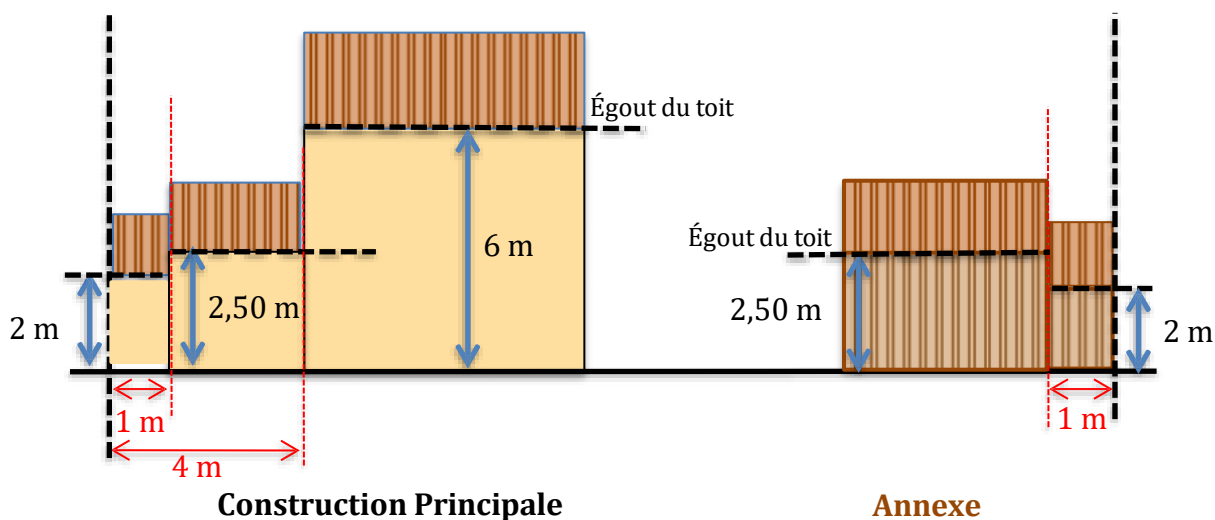
**2.16** - En second rang :

- La hauteur des constructions (*hors annexes\**) implantées à plus de 6 m de la limite séparative est limitée 6 m à l'égout du toit\*.
- La hauteur des annexes\* implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine.

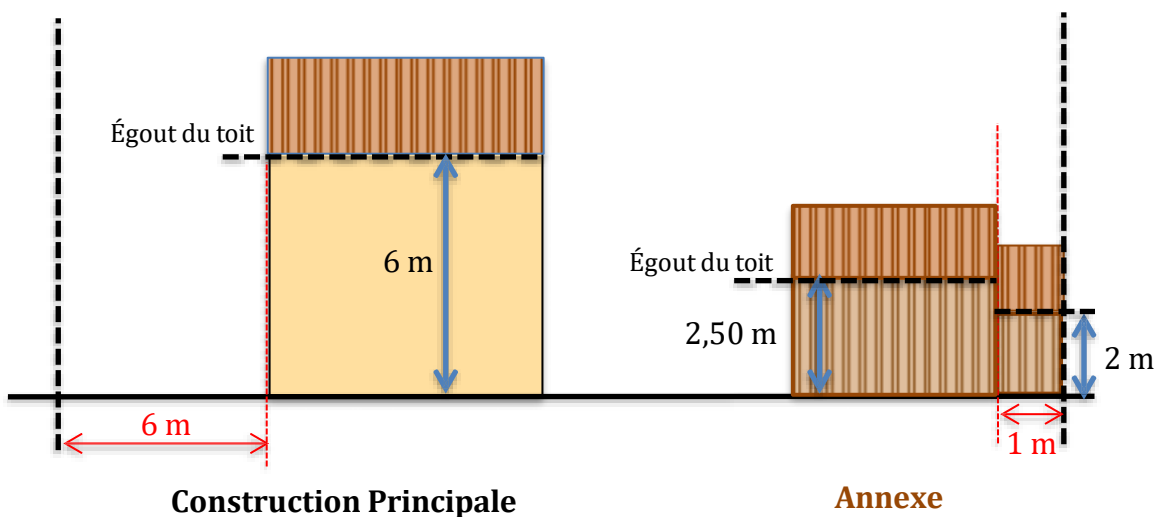
**2.17** - La hauteur des annexes\* implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.



### Premier rang



### Deuxième rang



#### ♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant.

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

**2.19** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.20** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception

architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

**2.21** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.22** - En terrain pentu :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. A cet effet, les remblais seront limités à 60 cm de haut. Le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

**2.23** - En terrain plat :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

**2.24** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

### Couvertures

**2.25** - Les toitures (forme, pentes, matériaux utilisés) doivent s'adapter à l'architecture de la construction et au caractère des lieux.

**2.26** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle "canal" ou "double-canal" de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.27** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit. Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.

**2.28** - Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble.

**2.29** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.30** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

### Epidermes

**2.31** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, brossée ou grattée.

**2.32** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.33** - Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.

**2.34** - Le nettoyage de la pierre sera effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcaire des parements (hydro-gommage à la micro-fine et à faible pression), avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.

**2.35** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.36** - Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

**2.37** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

### Menuiseries

**2.38** - Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.39** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**2.40** - Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par construction.

**2.41** - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### Constructions contemporaines

**2.42** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.18 à 2.41 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Le parti architectural doit s'inspirer de l'architecture locale.

### Bâtiments annexes\*

**2.43** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.44** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### **♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.46** - En sous-secteur UCi, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « i » dans les articles suivants et à conditions qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

**2.47 - Façade sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les haies vives arbustives <sup>i</sup> n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures de type « paddock » <sup>i</sup> en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.
- Par exception à l'article 2.49, le long de la route départementale classée en 1ère catégorie (*avenue Charles de Gaulle*), les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde dont la hauteur n'excède pas 2 m par rapport au niveau de la voie publique.

**2.48 - Limites séparatives\* :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives <sup>i</sup>, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique <sup>i</sup>, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.49** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et

restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux, hauteurs et la même technique de maçonnerie.

**2.50** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois, ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.51** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.52** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.53** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.54** - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

### Espaces libres et plantations

**2.55** - En premier rang : un minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.56** - En second rang : un minimum de 50 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.57** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.58** - Dans les opérations à destination d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

**2.59** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 2 places.

**2.60** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.61** - Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la

topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

### ◆ Stationnement

**2.62** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.63** - Le stationnement de tous les véhicules, et notamment de services, des employés et des visiteurs, doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.64** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.65** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Logement :

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements

- Hébergement ou hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place de stationnement par chambre
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

- Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

- Artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public
- 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

**2.66** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.67** - Des places de stationnement supplémentaires doivent être prévues pour les employés. Le nombre de places doit correspondre au nombre d'employés.

**2.68** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.69** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

**2.70** - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les immeubles collectifs d'habitation, le commerce et les activités de services, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, plusieurs espaces peuvent être aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ◆ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,00 mètres.

La création de voies nouvelles et, le cas échéant, la requalification de voies existantes doivent respecter les caractéristiques suivantes :

>5 m d'emprise pour les voies en impasse de plus de 50 mètres et les voies desservant plus de 2 constructions.

>6 mètres pour les voies à double sens de circulation dont 4,50 mètres de chaussée.

**3.3** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.4** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.6** Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

##### Accès\*

**3.7** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement

obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.8** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.9** - Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.10** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères, ...).

**3.11** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.12** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.13** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.14** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.15** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.16** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.17** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

**3.18** - Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus :

- l'utilisation partagée de l'accès existant doit être privilégiée ;
- l'accès existant maintenu doit être mis aux normes en vigueur, et notamment par l'aménagement d'un sas d'entrée ;
- les accès doivent être distants d'au moins 30 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) ;

#### ♦ **Desserte par les réseaux**

**3.19** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la

réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.20** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### Eau potable

**3.21** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.22** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

### Assainissement

**3.23** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### *Eaux usées*

**3.24** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.25** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.27** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.28** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

#### *Eaux pluviales*

**3.29** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.30** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.31** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

#### Autres réseaux

**3.32** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.33** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

#### Déchets ménagers

**3.34** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.35** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.36** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

*La zone UD correspond aux secteurs d'habitat contemporain peu denses de la commune.*

*La zone UD comprend des sous-secteurs indicés « i » situés dans le lit majeur du Saucats, dans lesquels des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles et les nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles**. La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (*cf. site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)

- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Sont concernées :

- la RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle (*30 m de part et d'autre de la voie*),
- la RD109 en agglomération avenue de l'Esprit des Lois (*10 et 30 m de part et d'autre de la voie*).

- ◆ Les terrains situés dans le **périmètre de protection d'un captage d'eau potable** doivent respecter les prescriptions correspondantes.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.3 - Destination de commerce et activité de service,

1.4 - Sous-destinations d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.

1.5 - En sous-secteur UDi, les nouvelles constructions et les extensions horizontales des constructions existantes quelle que soit leur destination.

1.6 - En sous-secteur UDi, la création de logement.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.7 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.8 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.10 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### ◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.12 - En sous-secteur UDi sont autorisés :

- La surélévation des constructions existantes.
- La création de niveaux supplémentaires dans le volume existant des constructions existantes.
- Les annexes\* à condition qu'elles soient transparentes à l'eau (devant permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue ; par exemple un bâtiment couvert non clos de type carport, ...)
- Les piscines enterrées. La piscine peut être entourée d'une clôture à condition que celle-ci soit transparente à l'eau (clôture non pleine).

- Le changement de destination à condition qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité des biens et des personnes au regard du risque inondation. Il sera apprécié au cas par cas au titre du R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

**1.13** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.14** – Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérées.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### **♦ Volumétrie et implantation des constructions**

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

2.3 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum précisé comme suit :

◆ Par rapport aux voies départementales en agglomération ainsi que par rapport aux voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation publique :

- de 8 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

◆ Par rapport à la RD 805 (Piste cyclable La Brède-Hostens) :

2.4 de 10 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

2.5 - Un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- Pour les annexes\*, pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

2.6 - Terrain bordant une voie publique ou une emprise publique existante ou projetée et présentant une façade sur voie de plus de 15 m (en premier rang) :

- Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.
- Les annexes\* peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* ne dépasse pas 2 m en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

2.7 - Terrain ne bordant pas une voie publique ou emprise publique existante ou projetée, ou présentant une façade sur voie de moins de 15 m, ou desservi par un chemin d'accès (en second rang) :

- Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un retrait minimum de 7 m.
- Les extensions ou surélévations d'une construction principale (*hors annexes*) existante et achevée au 01/01/2018 peuvent être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 m.
- Les annexes\* peuvent être implantées en deçà de ce retrait, avec un retrait minimum de 4 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

***Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum des limites séparatives des espaces identifiés comme aléa fort au titre de l'atlas départemental du risque incendie de forêt. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.***

2.8 - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

2.9 - En premier rang, lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural,

d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum en retrait de ladite limite.

**2.10** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

**2.11** - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

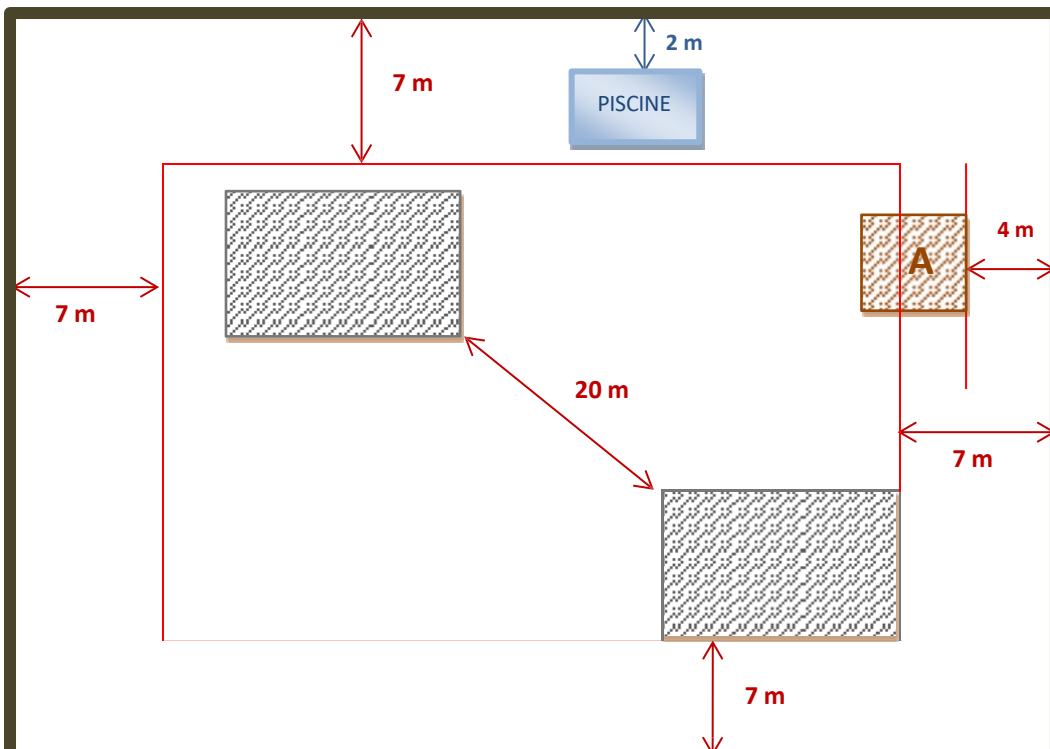
**2.10** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 20 m.

**2.11** - Les annexes\* et les piscines peuvent déroger à l'article 2.11. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

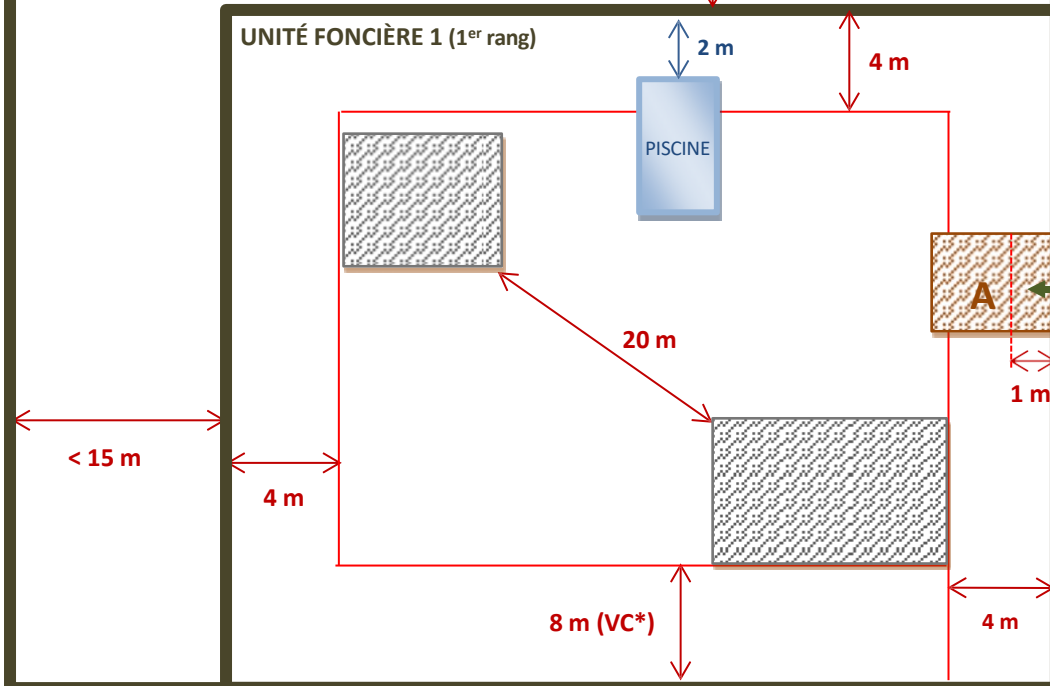
### Emprise au sol\*

**2.12** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de l'unité foncière\*.

UNITÉ FONCIÈRE 2 (2<sup>ème</sup> rang)



UNITÉ FONCIÈRE 1 (1<sup>er</sup> rang)



Bande 0-1 m/lim.  
Annexe H<sub>ég</sub> ≤ 2 m

Alignement

**VOIE ou EMPRISE PUBLIQUE**

(\* autres reculs sur RD)

**1<sup>er</sup> rang**  
Emprise au sol ≤ 30%  
Espace en pleine terre > 50%

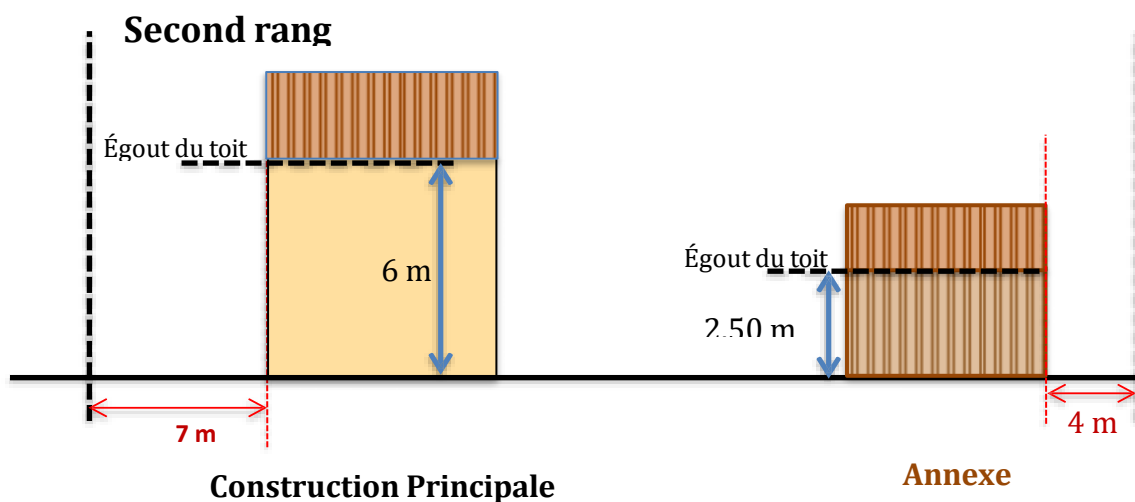
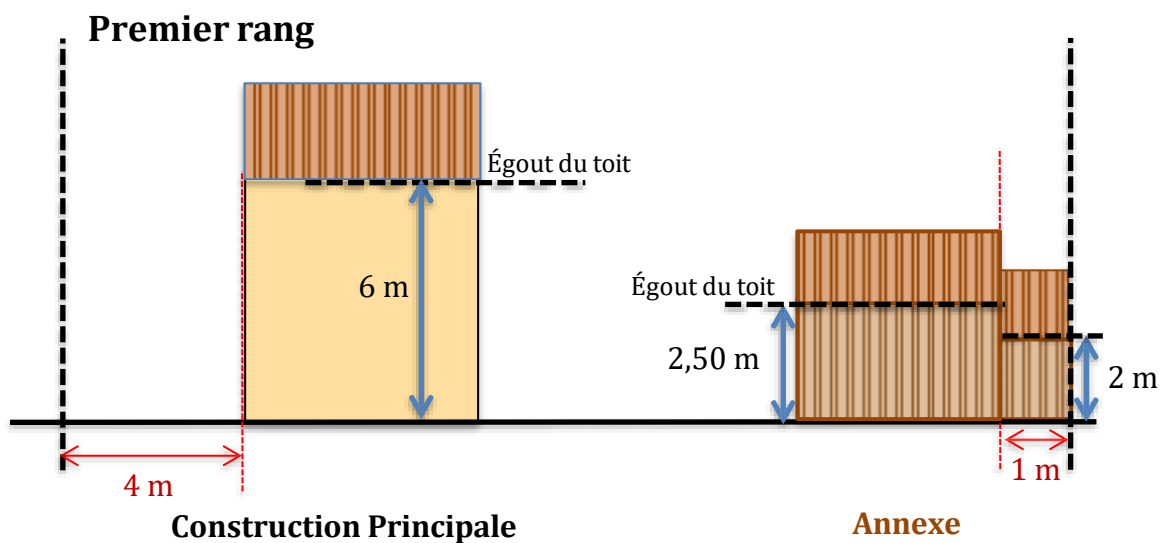
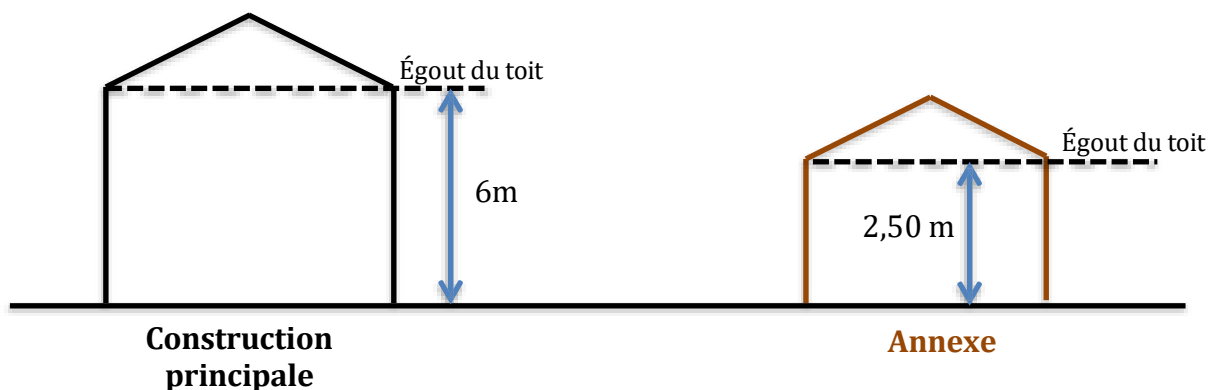
**2<sup>ème</sup> rang**  
Emprise au sol ≤ 30%  
Espace en pleine terre > 60%

## Hauteur\* des constructions

**2.13** - La hauteur des constructions (*hors annexes\**) est limitée à 6 m à l'égout du toit\*.

**2.14** - La hauteur des annexes\* est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.

**2.15** - En premier rang, la hauteur des annexes\* implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine.



## ♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant avec une attention particulière pour leur insertion paysagère.

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

**2.17** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.18** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

**2.19** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.20** - En terrain pentu :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. A cet effet, les remblais seront limités à 60 cm de haut. Le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

**2.21** - En terrain plat :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

**2.22** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

### Couvertures

**2.23** - Les toitures (forme, pentes, matériaux utilisés) doivent s'adapter à l'architecture de la construction et au caractère des lieux.

**2.24** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle "canal" ou "double-canal" de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.25** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit. Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.

**2.26** - Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble.

**2.27** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.28** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

### Epidermes

**2.29** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, broyée ou grattée.

**2.30** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.31** - Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.

**2.32** - Le nettoyage de la pierre sera effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcin des parements (hydro-gommage à la micro-fine et à faible pression), avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.

**2.33** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.34** - Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

**2.35** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

### Menuiseries

**2.36** - Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.37** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**2.38** - Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par construction.

**2.39** - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### Constructions contemporaines

**2.40** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.17 à 2.40 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur

architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Le parti architectural doit s'inspirer de l'architecture locale.

### Bâtiments annexes\*

**2.41** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.42** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### **♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.44** - En sous-secteur UDi, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « <sup>i</sup> » dans les articles suivants et à conditions qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

#### **2.45 - Façade sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives <sup>i</sup> n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » <sup>i</sup> en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.
- Par exception à l'article 2.48, le long de la route départementale classée en 1ère catégorie (*avenue Charles de Gaulle*), les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde dont la hauteur n'excède pas 2 m par rapport au niveau de la voie publique.

**2.46 - Limites séparatives\* :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives<sup>i</sup>, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique<sup>i</sup>, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.47** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux, hauteurs et la même technique de maçonnerie.

**2.48** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois, ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.49** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.50** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.51** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.52** - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

### Espaces libres et plantations

**2.53** - En premier rang : un minimum de 50 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.54** - En second rang : un minimum de 60 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.55** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.56** - Dans les opérations à destination d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

**2.57** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 2 places.

**2.58** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.59** Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

### ♦ **Stationnement**

**2.60** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.61** - Le stationnement de tous les véhicules doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.62** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.63** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- **Logement** :

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements

- **Hébergement** :

- 1 place de stationnement par chambre
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

- **Bureau** :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface

- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

**2.64** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.65** - Des places de stationnement supplémentaires doivent être prévues pour les employés. Le nombre de places doit correspondre au nombre d'employés.

**2.66** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.67** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

**2.68** - Pour les immeubles collectifs d'habitation, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, plusieurs espaces peuvent être aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ♦ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,00 mètres.

La création de voies nouvelles et, le cas échéant, la requalification de voies existantes doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse de plus de 50 mètres et les voies desservant plus de deux constructions,
- 6 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation dont 4,50 mètres de chaussée.

**3.3** - Dans les deux cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.4** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.6** - Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### Accès\*

**3.7** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.8** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.9** - Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.10** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,...).

**3.11** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.12** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.13** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.14** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.15** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.16** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.17** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

**3.18** - Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus :

- l'utilisation partagée de l'accès existant doit être privilégiée ;
- l'accès existant maintenu doit être mis aux normes en vigueur, et notamment par l'aménagement d'un sas d'entrée ;
- les accès doivent être distants d'au moins 40 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas

d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) ;

### ♦ Desserte par les réseaux

**3.19** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.20** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### Eau potable

**3.21** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.22** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

### Assainissement

**3.23** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### *Eaux usées*

**3.24** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.25** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.27** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.28** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est

interdite.

### ***Eaux pluviales***

**3.29** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écrêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.30** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.31** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### **Autres réseaux**

**3.32** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.33** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### **Déchets ménagers**

**3.34** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.35** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.36** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

*La zone UP correspond aux secteurs d'habitat les moins denses de la commune dans lesquels l'intérêt paysager doit prévaloir et la faible densité doit être maintenue. Elle participe au maintien du paysage.*

*La zone UP comprend des sous-secteurs indicés « i » situés dans le lit majeur du Saucats, dans lesquels des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles**. La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)
- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Est concernée :
  - la RD109 en agglomération avenue de l'Esprit des Lois (10 et 30 m de part et d'autre de la voie).

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ♦ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.3 - Destination de commerce et activité de service,

1.4 - Sous-destinations d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.

1.5 - En sous-secteur UPi, les nouvelles constructions et les extensions horizontales des constructions existantes quelle que soit leur destination.

1.6 - En sous-secteur UPi, la création de logement.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.7 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.8 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.10 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### ♦ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.12 - La sous-destination de bureau associée à une construction à sous-destination de logement est autorisée à condition qu'il s'agisse d'une activité professionnelle dans la résidence principale de l'occupant. Le local professionnel créé ne peut pas recevoir du public.

1.13 - En sous-secteur UPi, seuls sont autorisés :

- La surélévation des constructions existantes.
- La création de niveaux supplémentaires dans le volume existant des constructions existantes.
- Les annexes\* à condition qu'elles soient transparentes à l'eau (devant permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue ; par exemple un bâtiment couvert non clos de type carport, ...)

- Les piscines enterrées. La piscine peut être entourée d'une clôture à condition que celle-ci soit transparente à l'eau (clôture non pleine).
- Le changement de destination à condition qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité des biens et des personnes au regard du risque inondation. Il sera apprécié au cas par cas au titre du R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

**1.14** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.15** Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine : Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### **♦ Volumétrie et implantation des constructions**

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

**2.3** - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum précisé comme suit :

◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 2<sup>ème</sup> catégorie :

➤ *RD108 - Avenue du Château*

➤ *RD109 - Avenue du Reys*

- de 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,

- de 20 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 4<sup>ème</sup> catégorie :

➤ *RD109<sup>E2</sup> - Chemin Curtaut*

- de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,

- de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

◆ Par rapport aux voies départementales en agglomération ainsi que par rapport aux voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation publique :

- de 8 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

◆ Par rapport à la RD 805 (Piste cyclable La Brède-Hostens) :

- de 10 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**2.4 - En dehors des voies départementales hors agglomération, un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :**

- Pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- Pour les annexes\*, pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

**2.5 - Terrain bordant une voie publique ou une emprise publique existante ou projetée et présentant une façade sur voie de plus de 15 m (en premier rang) :**

- Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum en retrait des limites séparatives.
- Les annexes\* peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* ne dépasse pas 2 m en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

2.6 - Terrain ne bordant pas une voie publique ou emprise publique existante ou projetée, ou présentant une façade sur voie de moins de 15 m, ou desservi par un chemin d'accès (en second rang) :

- Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un retrait minimum de 8 m.
- Les extensions ou surélévations d'une construction principale (*hors annexes*) existante et achevée au 01/01/2018 peuvent être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 6 m.
- Les annexes\* peuvent être implantées en deçà de ce retrait, avec un retrait minimum de 4 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

2.7 - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

2.8 - En premier rang, lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 8 m minimum en retrait de ladite limite.

2.9 - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

2.10 - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.11 - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 20 m.

2.12 - Les annexes\* et les piscines peuvent déroger à l'article 2.11. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

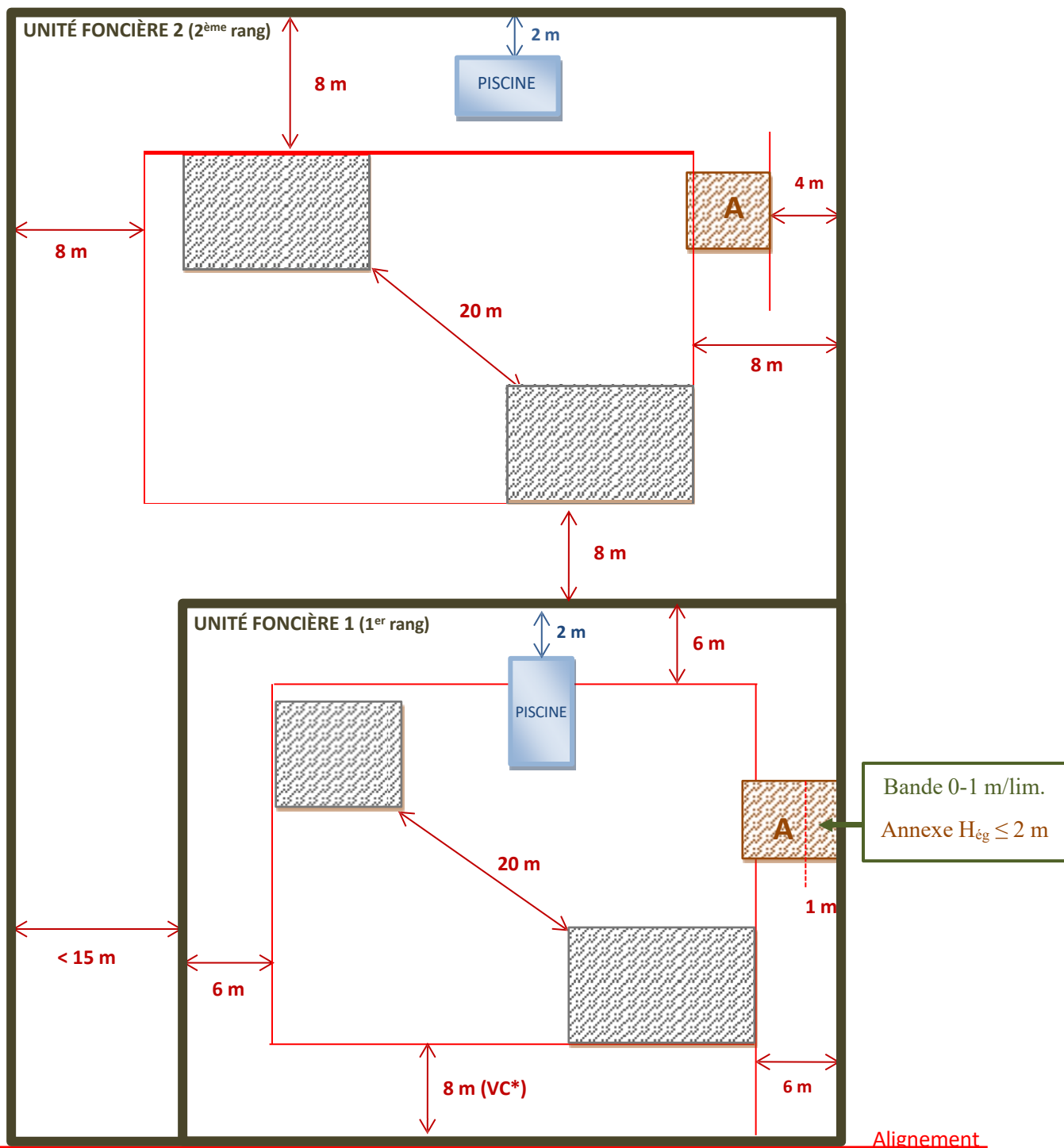
Zone tampon paysagère\*

2.13 - Lorsqu'une zone tampon paysagère est indiquée graphiquement sur le plan de zonage, toute construction est interdite dans cet espace. La zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Emprise au sol\*

2.14 - En premier rang, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière\*.

2.15 - En second rang, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de l'unité foncière\*.



### VOIE ou EMPRISE PUBLIQUE

(\* autres reculs sur RD)

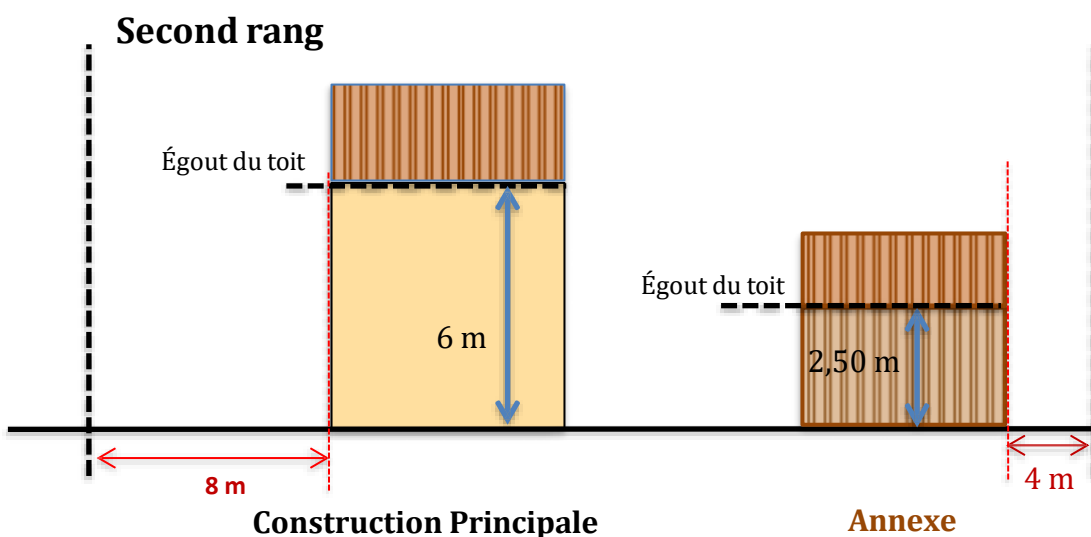
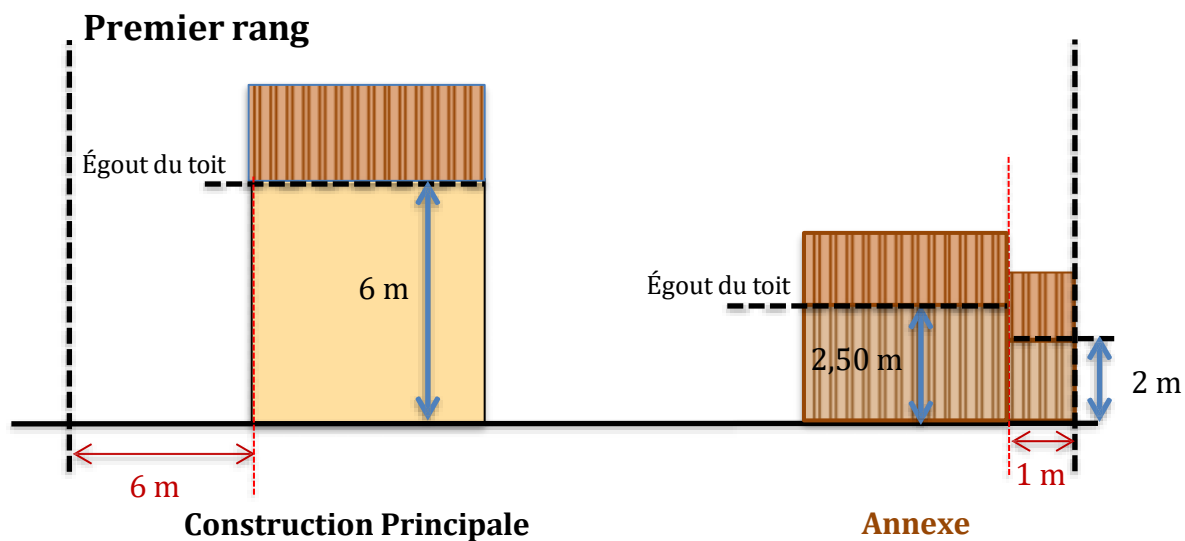
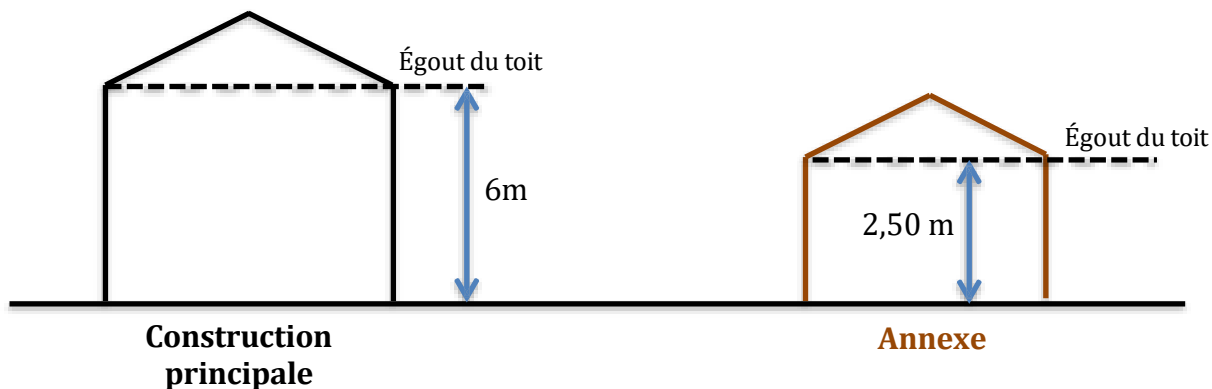
1 <sup>er</sup> rang	2 <sup>ème</sup> rang
Emprise au sol ≤ 30%	Emprise au sol ≤ 20%
Espace en pleine terre > 60%	Espace en pleine terre > 70%

## Hauteur\* des constructions

**2.16** - La hauteur des constructions (*hors annexes\**) est limitée à 6 m à l'égout du toit\*.

**2.17** - La hauteur des annexes\* est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.

**2.18** - En premier rang, la hauteur des annexes\* implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine.



## ♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant avec une attention particulière pour leur insertion paysagère.

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

**2.20** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.21** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

**2.22** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.23** - En terrain pentu :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. A cet effet, les remblais seront limités à 60 cm de haut. Le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

**2.24** - En terrain plat :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

**2.25** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

### Couvertures

**2.26** - Les toitures (forme, pentes, matériaux utilisés) doivent s'adapter à l'architecture de la construction et au caractère des lieux.

**2.27** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle "canal" ou "double-canal" de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.28** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit. Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.

**2.29** - Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble.

**2.30** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.31** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édifices en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

### Epidermes

**2.32** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, brossée ou grattée.

**2.33** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.34** - Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.

**2.35** - Le nettoyage de la pierre sera effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcin des parements (hydro-gommage à la micro-fine et à faible pression), avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.

**2.36** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.37** - Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

**2.38** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

### Menuiseries

**2.39** - Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.40** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**2.41** - Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par construction.

**2.42** - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### Constructions contemporaines

**2.43** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.19 à 2.42 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur

architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Le parti architectural doit s'inspirer de l'architecture locale.

### Bâtiments annexes\*

**2.44** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.45** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### **◆ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.47** - En sous-secteur UPi, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « <sup>i</sup> » dans les articles suivants et à conditions qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

#### **2.48 - Façade sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives <sup>i</sup> n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 1,80 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » <sup>i</sup> en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

#### **2.49 - Limites séparatives\* :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives <sup>i</sup>, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique,

l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

- Les clôtures en grillage métallique<sup>i</sup>, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.50** - Les clôtures pleines sont composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.51** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.52** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux, hauteurs et la même technique de maçonnerie.

**2.53** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.54** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.55** - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

### Espaces libres et plantations

**2.56** - En premier rang : un minimum de 60 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.57** - En second rang : un minimum de 70 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.58** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.59** - Dans les opérations à destination d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure

à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

**2.60** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 2 places.

**2.61** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.62** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements\* sont soumis à autorisation.

**2.63** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**2.64** - Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises publiques ou aux contraintes techniques du terrain.

### ◆ Stationnement

**2.65** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.66** - Le stationnement de tous les véhicules doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.67** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.68** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Logement :

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements

- Hébergement :

- 1 place de stationnement par chambre
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

- Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface

**2.69** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.70** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.71** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

**2.72** - Pour les immeubles collectifs d'habitation, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, plusieurs espaces peuvent être aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ◆ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,00 mètres.

La création de voies nouvelles et, le cas échéant, la requalification de voies existantes doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse de plus de 50 mètres et les voies desservant plus de 2 constructions.
- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation dont 4,50 mètres de chaussée.

**3.3** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.4** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.6** - Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### Accès\*

**3.7** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.8** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.9** - Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.10** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,...).

**3.11** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.12** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.13** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.14** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.15** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.16** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.17** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

**3.18** - Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus :

- l'utilisation partagée de l'accès existant doit être privilégiée ;
- l'accès existant maintenu doit être mis aux normes en vigueur, et notamment par l'aménagement d'un sas d'entrée ;
- les accès doivent être distants d'au moins 40 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) ;

### ♦ Desserte par les réseaux

**3.19** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.20** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### Eau potable

**3.21** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.22** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

### Assainissement

**3.23** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### *Eaux usées*

**3.24** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.25** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.27** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.28** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

#### *Eaux pluviales*

**3.29** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au **ZONE UP**

réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.30** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.31** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### Autres réseaux

**3.32** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.33** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### Déchets ménagers

**3.34** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.35** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.36** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

*La zone UF correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Filleau. Compte tenu que toutes les constructions ont été achevées conformément au plan d'aménagement de la zone et afin de préserver l'unité et la cohérence architecturale de l'ensemble de la ZAC de Filleau, toute nouvelle construction ainsi que la modification de la volumétrie ou l'aspect extérieur des bâtiments existants sont interdites quelle que soit leur destination.*

*La zone UF comprend un sous-secteur indicé « i » situé dans le lit majeur du Saucats, dans lequel des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)
- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Est concernée :
  - la RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle (30 m de part et d'autre de la voie).
- ◆ Les terrains situés dans le **périmètre de protection d'un captage d'eau potable** doivent respecter les prescriptions correspondantes.

## **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits**

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Compte tenu que toutes les constructions ont été achevées et afin de préserver l'unité et la cohérence architecturale de l'ensemble de la ZAC de Filleau, toute nouvelle construction ainsi que la modification de la volumétrie ou de l'aspect extérieur des bâtiments existants sont interdites quelle que soit leur destination.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.4 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.6 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.7 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### **◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières**

1.8 - La destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

1.9 - En sous-secteur UFi sont autorisés :

- Les piscines enterrées. La piscine peut être entourée d'une clôture à condition que celle-ci soit transparente à l'eau (clôture non pleine).
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation par ailleurs.

1.10 - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.11 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :**

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérées.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

**2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs,...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

**◆ Volumétrie et implantation des constructions**

**2.2** - Compte tenu que toutes les constructions ont été achevées et afin de préserver l'unité et la cohérence architecturale de l'ensemble de la ZAC de Filleau, toute nouvelle construction ainsi que la modification de la volumétrie des bâtiments existants sont interdites quelle que soit leur destination.

**2.3** - Les piscines sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et qu'elles soient implantées à plus de 2 m de l'alignement\* ou de la limite séparative\*.

**2.4** - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.

**◆ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il s'agit essentiellement de préserver la cohérence de la forme urbaine de la ZAC de Filleau.

**2.5** - Compte tenu que toutes les constructions ont été achevées et afin de préserver l'unité et la cohérence architecturale de l'ensemble de la ZAC de Filleau, la modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants est interdite quelle que soit leur destination.

**2.6** - Dans le cas d'une réfection des constructions existantes, il est nécessaire de reprendre les mêmes matériaux, coloris et finitions que l'existant.

**2.7** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Bâtiments annexes\*

**2.8** - Afin de préserver l'unité et la cohérence architecturale de l'ensemble de la ZAC de Filleau, la construction de bâtiment annexe\* est interdite.

## ♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.10** - En sous-secteur UFi, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « <sup>i</sup> » dans les articles suivants et à conditions qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

#### **2.11** - *Façade sur voie ou emprise publique* :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,40 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives <sup>i</sup> n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives) sans excéder 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

#### **2.12** - *Limites séparatives*\* :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives <sup>i</sup>, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique <sup>i</sup>, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.13** - Les clôtures pleines sont composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.14** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.15** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.16** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### Espaces libres et plantations

**2.17**- Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement\* doivent être traités en continuité de l'espace public (dallages, pavages, cheminements et espaces piétonniers, parkings ...).

**2.18** - Les autres espaces doivent être aménagés en jardin d'agrément : plantations, pelouses, allées engravées, massifs floraux, haies vives, clôtures végétales en mitoyenneté.

**2.19** Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.20** Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

### ♦ Stationnement

**2.21** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.22** - Le stationnement de tous les véhicules, et notamment de services, des employés et des visiteurs, doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.23** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ♦ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Accès\*

3.1 - Aucun nouvel accès ne sera autorisé.

#### ♦ Desserte par les réseaux

3.2 - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

3.3 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

##### Eau potable

3.4 - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3.5 - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

##### Assainissement

3.6 - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### *Eaux usées*

3.7 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

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

3.9 - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.10** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### ***Eaux pluviales***

**3.11** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

### **Autres réseaux**

**3.12** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

### **Déchets ménagers**

**3.13** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.14** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.15** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

*La zone UH correspond aux hameaux anciens répartis sur le territoire communal et existants au cadastre napoléonien.*

*Sont concernés les hameaux d'Avignon, de Barradey, de Guillaumot, du Chec, de Moras, de Ninon, d'Eyquem et de Bergey.*

*Il convient de préserver leur identité patrimoniale par une exigence architecturale particulière.*

*Toutes les zones UH sont protégées dans leur totalité et identifiées en éléments du patrimoine et de paysage à protéger (EPP).*

*Cette protection s'applique aux bâtiments, puits, lavoirs, anciens fours à pain, clôtures de murs en moellons et tout élément non cité mais ayant une valeur identitaire.*

*Toute édification de clôture nécessite une déclaration préalable.*

*Tout projet de démolition nécessite une demande de permis de démolir.*

*Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine à protéger et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.*

◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).

◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.

◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles**.

En effet, la commune est concernée par l'**aléa retrait et gonflement des argiles**.

La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ♦ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de cinéma.

1.3 - Sous-destinations d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.4 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.5 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.7 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.8 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### ♦ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.9 - Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole et forestière de la zone.

1.10 - La sous-destination de bureau associée à une construction à sous-destination de logement est autorisée à condition qu'il s'agisse d'une activité professionnelle dans la résidence principale de l'occupant. Le local professionnel créé ne peut pas recevoir du public.

1.11 - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

1.12 – Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérées.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs,...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### ◆ Volumétrie et implantation des constructions

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

### Implantation des constructions par rapport aux voies\* et emprises publiques

**2.3** - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum précisé comme suit :

#### ◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 2<sup>ème</sup> catégorie :

➤ *RD108 - Avenue du Château (Ninon)*

- de 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,
- de 20 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

#### ◆ Par rapport aux voies départementales en agglomération ainsi que par rapport aux voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation publique :

- de 4 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**2.4** - En dehors des voies départementales hors agglomération, un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence ;
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

**2.5** - Les constructions ayant une hauteur à l'égout du toit\* supérieure à 2,50 m doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.

**2.6** - Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* mesurée en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci n'excède pas 2 m par rapport au niveau du sol de la propriété voisine et 2,50 m entre 1 m et 4 m de la limite séparative, ou qu'elles s'adossent à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

**2.7** - Les constructions peuvent être édifiées dans une bande comptée horizontalement entre 1 m et 4 m de la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* n'excède pas 2,50 m.

**2.8** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.9** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 4 m minimum en retrait de ladite limite.

**2.10** - Les piscines sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et qu'elles soient implantées à plus de 2 m de la limite séparative\*.

**2.11** - Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des berges d'un cours d'eau.

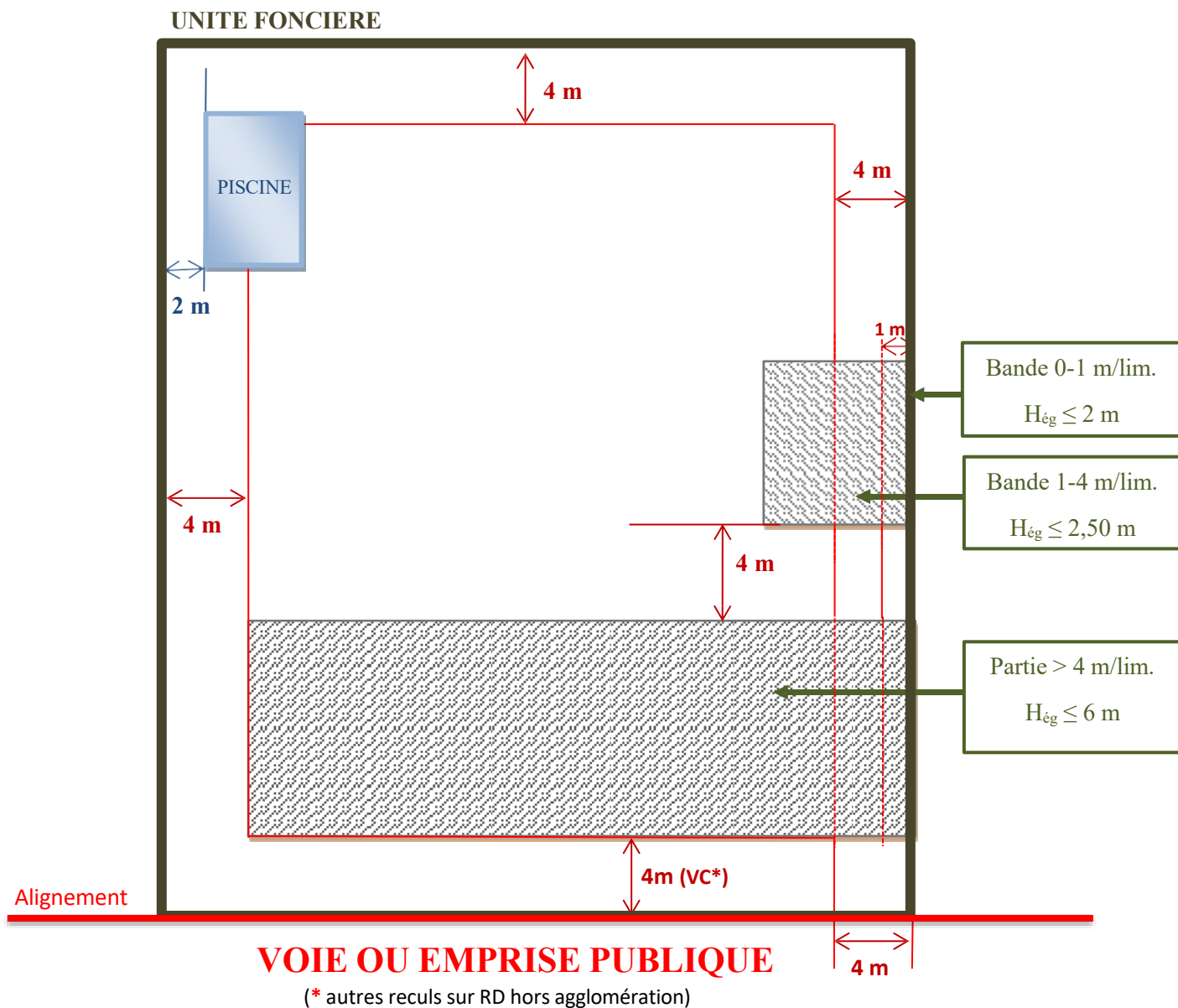
### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.12** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

**2.13** - Les annexes\* peuvent déroger à l'article 2.12. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

### Emprise au sol\*

**2.14** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de l'unité foncière\*.



Emprise au sol  $\leq 30\%$   
 Espace en pleine terre  $> 30\%$

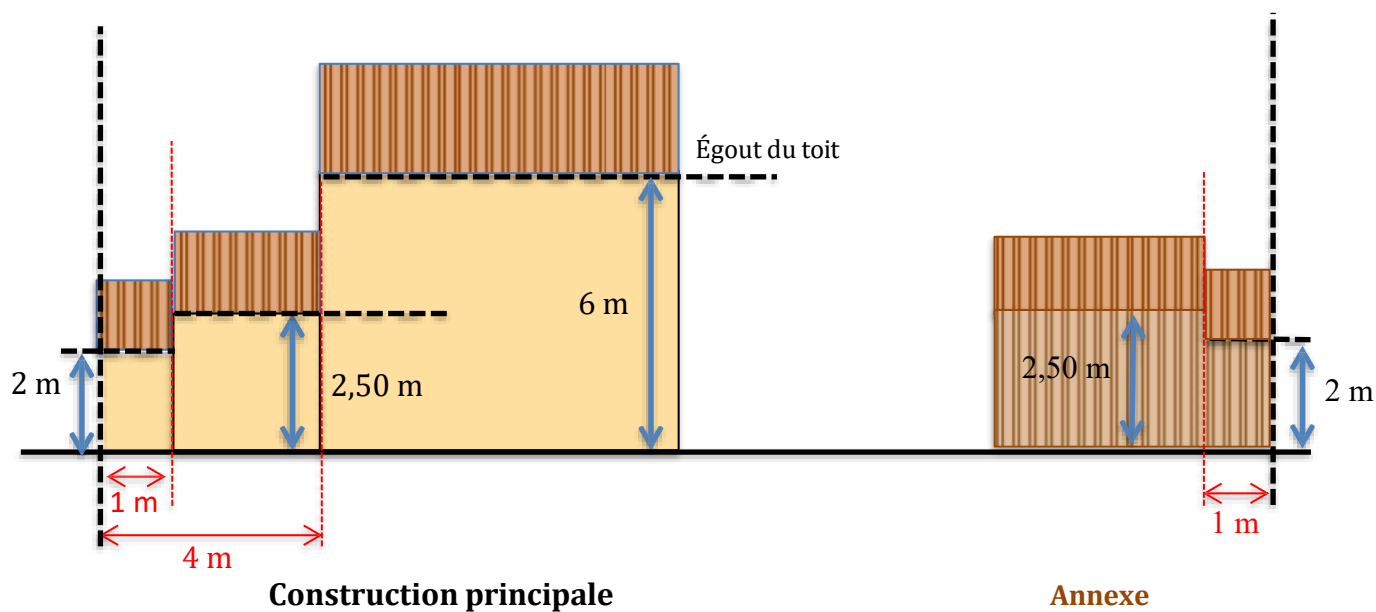
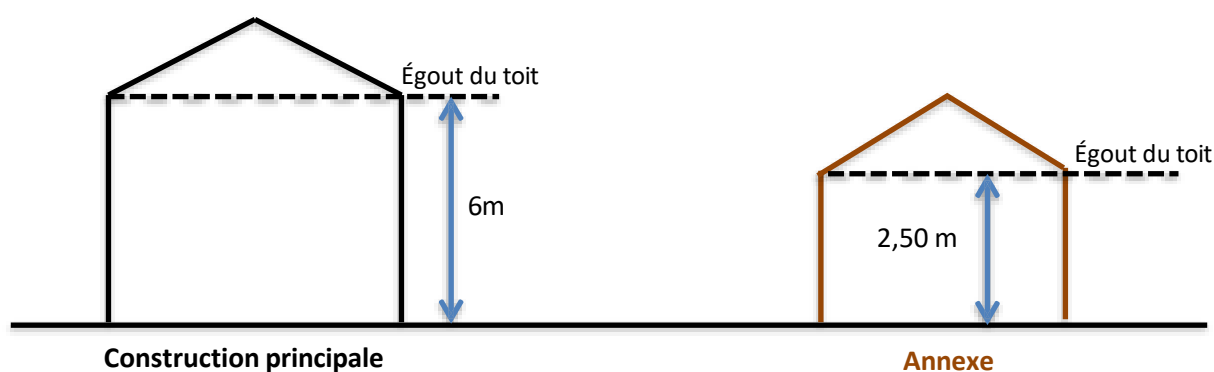
## Hauteur\* des constructions

**2.15** - La hauteur des constructions (*hors annexes\**) implantées à plus de 4 m de la limite séparative est limitée à 6 m à l'égout du toit\*.

**2.16** - La hauteur des constructions implantées entre 1 m et 4 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.

**2.17** - La hauteur des constructions implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

**2.18** - La hauteur des annexes\* implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.



## ♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de préserver la cohérence de la forme urbaine des hameaux anciens.

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

**2.20** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.21** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

**2.22** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.23** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

### Couvertures

**2.24** - Les toitures (forme, pentes, matériaux utilisés) doivent s'adapter à l'architecture de la construction et au caractère des lieux.

**2.25** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle "canal", "double-canal", "romane" ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.26** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes ayant une couverture en tuiles canal, la couverture doit être en tuiles canal exclusivement (*pas de tuiles romanes-canal, double-canal, méridionales ou autre*) en utilisant des tuiles de récupération pour le couvert, le faîtage, les arêtières, les génoises éventuelles et les double rives rondes ; et en utilisant des tuiles de récupération ou un panachage de tuiles de récupération et tuiles neuves ton vieilli ou la totalité en tuiles neuves ton vieilli pour le courant. Les tuiles de courant à ergots (ou talons) et/ou les crochets en cuivre ou les clous cuivre sont acceptés afin de maintenir les tuiles et d'en diminuer le glissement.

**2.27** - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises doivent être restaurées conformément aux règles de l'Art.

**2.28** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit et présenter une surface maximale de 0.8 m<sup>2</sup>. Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.

**2.29** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.30** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

### Façades

**2.31** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel (alignement horizontal et vertical des ouvertures).

**2.32** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

### Épidermes

**2.33** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, brossée ou grattée.

**2.34** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.35** - Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.

**2.36** - Le nettoyage de la pierre sera effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcaire des parements (hydro-gommage à la micro-fine et à faible pression), avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.

**2.37** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.38** - Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

**2.39** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales avec couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre. Toute autre teinte est interdite.

### Menuiseries

**2.40** - Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.41** - Les menuiseries doivent être placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

**2.42** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) en bois existantes doivent être restaurées ou remplacées à l'identique.

**2.43** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.44** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets (gris clair, blanc cassé, gris-beige) et des

teintes plus sombres pour les portes d'entrée (bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite).

**2.45** - Les stores de protection et les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### Bâtiments annexes\*

**2.46** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou bardés de planches verticales traitées par étuve ou lasure incolore ou brune, et couverts de tuiles en terre modèle "canal" ou "romane" de ton vieilli.

## **◆ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

### **2.48** - Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives) sans excéder 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

### **2.49** - Limites séparatives\* :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique,

l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.50** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux, hauteurs et la même technique de maçonnerie.

**2.51** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.52** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.53** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Eléments du Patrimoine à Protéger (EPP)

**2.54** - Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

**2.55** - Les hameaux anciens, classés en zone UH, sont concernés par cette protection.

Le patrimoine remarquable dans les hameaux anciens est composé de bâtiments, puits, lavoirs, anciens fours à pain, clôtures de murs en moellons et tout élément non cité mais ayant une valeur identitaire.

**2.56** - Pour toute démolition partielle ou totale des éléments bâtis concernés par ces dispositions, un permis de démolir doit être au préalable obtenu.

**2.57** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

## Tenue des terrains

**2.58** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.59** - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

## Espaces libres et plantations

**2.60** - Un minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.61** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.62** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.63** Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

## ♦ Stationnement

**2.64** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.65** - Le stationnement de tous les véhicules doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.66** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.67** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

### • Logement :

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements

- Hébergement ou hébergement hôtelier et touristique :
    - 1 place de stationnement par chambre
    - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
  - Bureau :
    - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface
  - Restauration :
    - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public
    - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
    - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- 2.68** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.
- 2.69** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.
- 2.70** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ♦ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

La création de voies nouvelles et, le cas échéant, la requalification de voies existantes doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse de plus de 50 mètres et les voies desservant plus de deux constructions.
- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation dont 4,50 mètres de chaussée.

**3.3** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.4** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut

constituer un danger pour la circulation.

**3.5** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### Accès\*

**3.6** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.7** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.8** - Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4,00 m.

**3.9** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 3,5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,).

**3.10** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.11** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.12** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.13** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.14** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.15** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.16** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7

### ◆ Desserte par les réseaux

**3.17** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la

règlementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.18** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### Eau potable

**3.19** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.20** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

### Assainissement

**3.21** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### *Eaux usées et industrielles*

**3.22** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.23** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.25** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.26** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

#### *Eaux pluviales*

**3.27** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écrêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.28** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.29** - Pour tout projet d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### Autres réseaux

**3.30** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

### Déchets ménagers

**3.31** - Toutes les constructions doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

*La zone UE correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt public ou collectif (services publics, établissements scolaires, équipements sportifs, de loisirs, culturels, cimetière, centre de secours, ...) et leurs activités complémentaires commerciales ou non.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)
- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Sont concernées :
  - la RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle (30 m de part et d'autre de la voie),
  - la RD108 hors agglomération à La Sauque (100 m de part et d'autre de la voie),
  - la RD109 en agglomération avenue de l'Esprit des Lois (10 et 30 m de part et d'autre de la voie).
- ◆ Les terrains situés dans le **périmètre de protection d'un captage d'eau potable** doivent respecter les prescriptions correspondantes.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### **◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits**

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.3 - Sous destination de commerce de gros,

1.4 - Sous destinations d'industrie et d'entrepôt.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.6 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.8 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.9 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### **◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières**

1.10 - Les constructions à sous-destination de logement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés.

1.11 - Les constructions à sous-destination d'hébergement sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés.

1.12 - Les constructions à sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma et de bureau sont autorisées à condition qu'elles soient complémentaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés.

**1.13** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.14** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du patrimoine à protéger identifié par le plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**1.15** – Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérées.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### ◆ Volumétrie et implantation des constructions

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

**2.3** - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum précisé comme suit :

#### ◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 1<sup>ère</sup> catégorie :

##### ➤ *RD108 - Avenue Charles de Gaulle*

- de 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,
- de 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

◆ Par rapport aux voies départementales en agglomération ainsi que par rapport aux voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation publique :

- de 8 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

◆ Par rapport à la RD 805 (Piste cyclable La Brède-Hostens) :

- de 10 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

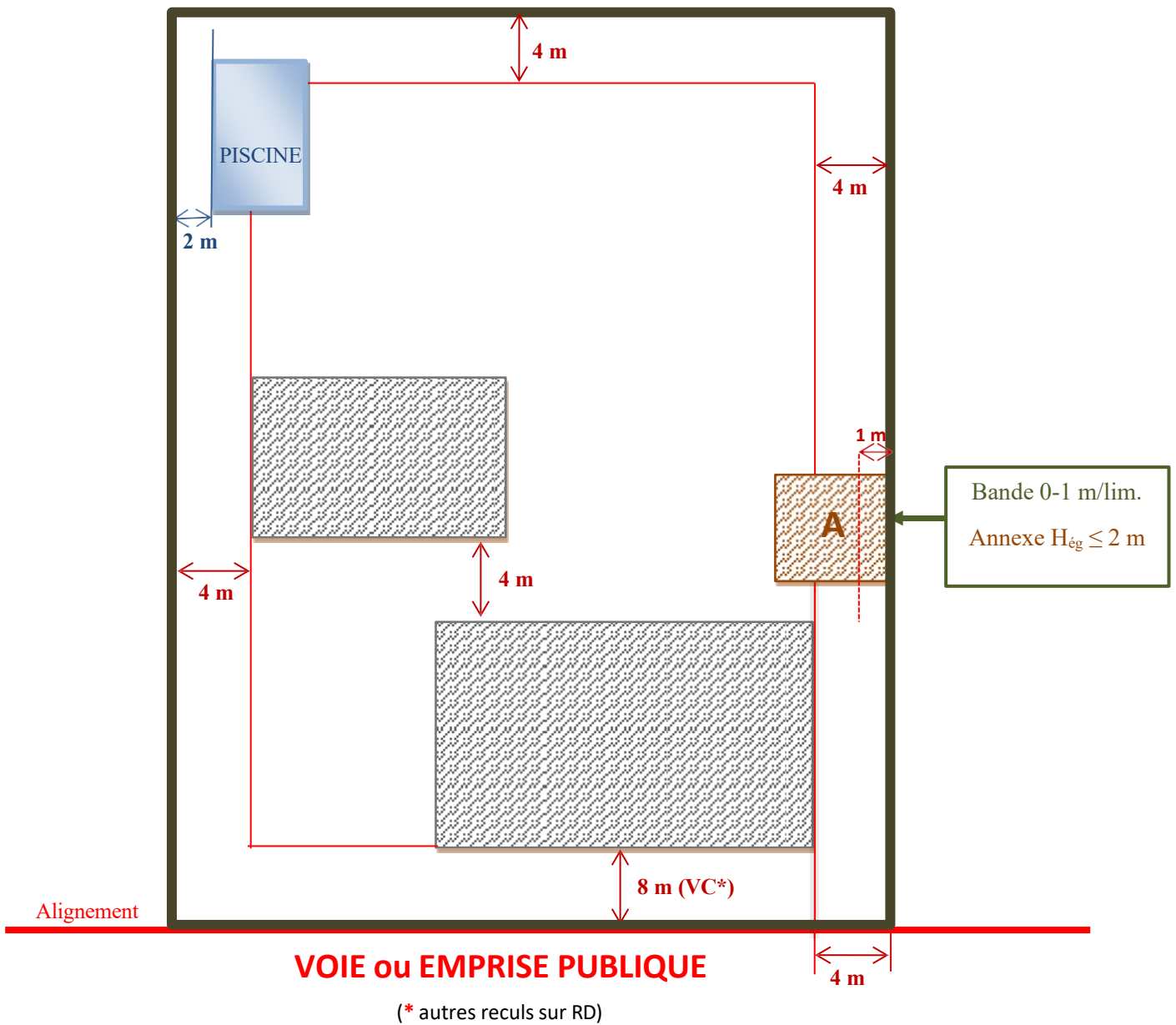
**2.4** - En dehors des voies départementales hors agglomération, un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

**2.5** - Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.

**2.6** - Les annexes\* peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* ne dépasse pas 2 m en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

**2.7** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.



**2.8** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum en retrait de ladite limite.

**2.9** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

**2.10** - Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des berges d'un cours d'eau.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.11** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

**2.12** - Les annexes\* et les piscines peuvent déroger à l'article 2.11. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

### Emprise au sol\*

**2.13** - Non réglementée.

### Hauteur\* des constructions

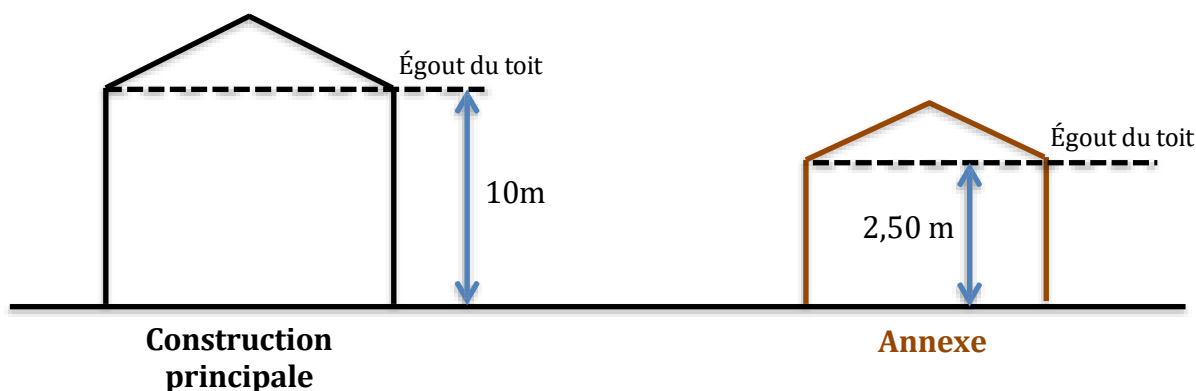
**2.14** - La hauteur des constructions (*hors annexes\**) est limitée à 10 m à l'égout du toit\*.

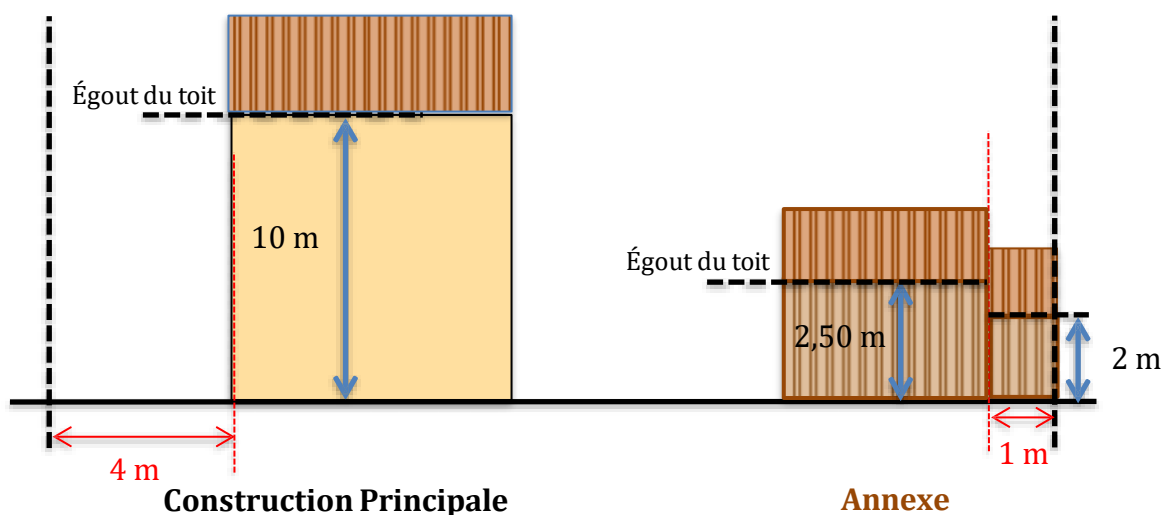
**2.15** - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

**2.16** - La hauteur des annexes\* implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine.

**2.17** - La hauteur des annexes\* implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.





### ♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant.

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

**2.19** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

**2.20** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.21** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.22** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

#### Couvertures

**2.23** - Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis.

**2.24** - Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères\*.

**2.25** - Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé,...) sont interdites.

**2.26** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.27** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édifices en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

### Epidermes

**2.28** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, broyée ou grattée.

**2.29** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.30** - Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.

**2.31** - Le nettoyage de la pierre sera effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcin des parements (hydro-gommage à la micro-fine et à faible pression), avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.

**2.32** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.33** - Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

**2.34** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

### Menuiseries

**2.35** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**2.36** - Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par construction.

**2.37** - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### Constructions contemporaines

**2.38** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.18 à 2.37 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Le parti architectural doit s'inspirer de l'architecture locale.

### Bâtiments annexes\*

**2.39** Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.40** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### Éléments du Patrimoine à Protéger (EPP)

**2.41** - Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

**2.42** - Certains immeubles, ne bénéficiant pas par ailleurs de mesures de protection spécifiques (au titre des monuments historiques par exemple), ont été identifiés.

**2.43** - Les éléments architecturaux isolés protégés (hors périmètre de protection de monuments historiques et hors zone UH) sont précisés au plan de zonage du PLU par une étoile rouge.

**2.44** - En zone UE, le Château de la Sauque (EPP1) est concerné par cette protection.

**2.45** - Pour toute démolition partielle ou totale des éléments bâtis concernés par ces dispositions, un permis de démolir doit être au préalable obtenu.

**2.46** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.48** - *Façade sur voie ou emprise publique* :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum

de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.

- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives) sans excéder 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures en grillage ou treillage métallique n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

#### **2.49 - Limites séparatives\* :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.50** - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux, hauteurs et la même technique de maçonnerie.

**2.51** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.52** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.53** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.54** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.55** - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

### Espaces libres et plantations

**2.56** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.57** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 2 places.

**2.58** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.59** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements\* sont soumis à autorisation.

**2.60** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**2.61** Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

### ♦ Stationnement

**2.62** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.63** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**2.64** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.65** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

**2.66** - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le commerce et les activités de services, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, plusieurs espaces peuvent être aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ◆ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;

- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise minimum de huit mètres (8 m) dont cinq mètres (5 m) de chaussée. Dans le cas d'une voie à sens unique, cette largeur d'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) minimum dont trois mètres cinquante (3,50 m) de chaussée.

**3.3** - Pour les voies restant privées, la largeur de l'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) et la largeur de chaussée à quatre mètres (4 m). Cette largeur d'emprise peut être réduite à cinq mètres (5 m) dont trois mètres (3 m) de chaussée dans le cas d'une voie à sens unique.

**3.4** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.5** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.6** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.7** Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

##### Accès\*

**3.8-** Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.9** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.10-** Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à

4 m.

**3.11** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,...).

**3.12** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.13** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.14** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.15** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.16** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.17** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.18** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

### ♦ Desserte par les réseaux

**3.19** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.20** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### Eau potable

**3.21** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.22** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

### Assainissement

**3.23** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### *Eaux usées*

**3.24** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.25** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.27** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

**3.27.1** Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

**3.27.2** Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.28** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

#### *Eaux pluviales*

**3.29** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écrêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.30** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.31** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses

dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### Autres réseaux

**3.32** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.33** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### Déchets

**3.34** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.35** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.36** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

*La zone UM correspond au secteur de mixité fonctionnelle urbaine dans laquelle des opérations de renouvellement urbain pourront accueillir des immeubles de commerces, d'activités de services ou de bureaux ainsi que des logements.*

*Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain à vocation commerciale, artisanale, de service et de mixité fonctionnelle avec de l'habitat sur les espaces périphériques de la zone commerciale (UX) en continuité de la ZAC de Filleau et sur l'ancien site industriel Simflex, le long de l'avenue Charles de Gaulle.*

*La zone UM comprend des sous-secteurs indicés « i » situés dans le lit majeur du Saucats, dans lesquels des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)

- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**.

La RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle (30 m de part et d'autre de la voie) est concernée.

- ◆ Les terrains situés dans le **périmètre de protection d'un captage d'eau potable** doivent respecter les prescriptions correspondantes.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ♦ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.3 - Sous-destinations de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie.

1.4 - Les annexes\*, y compris les piscines, sont interdites.

1.5 - En sous-secteur UMi, les nouvelles constructions et les extensions horizontales des constructions existantes quelle que soit leur destination.

1.6 - En sous-secteur UMi, la création de logement.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.7 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.8 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.10 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.11 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### ♦ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.12 - Hors sous-secteur UMi, les constructions à destination d'habitation, à sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de centre de congrès et d'exposition et de bureau sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone.

1.13 - En sous-secteur UMi, seuls sont autorisés :

- La surélévation des constructions existantes.
- La création de niveaux supplémentaires dans le volume existant des constructions existantes.

- Les annexes\* à condition qu'elles soient transparentes à l'eau (devant permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue ; par exemple un bâtiment couvert non clos de type carport, ...)
- Les piscines enterrées. La piscine peut être entourée d'une clôture à condition que celle-ci soit transparente à l'eau (clôture non pleine).
- Le changement de destination à condition qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité des biens et des personnes au regard du risque inondation. Il sera apprécié au cas par cas au titre du R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

**1.14** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.15** Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine : Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérées.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### ♦ Mixité fonctionnelle et sociale

**1.16** Les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat d'une superficie égale ou supérieure à 15 logements et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent comporter au minimum un tiers de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements arrondi à l'entier supérieur.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### ♦ Volumétrie et implantation des constructions

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou

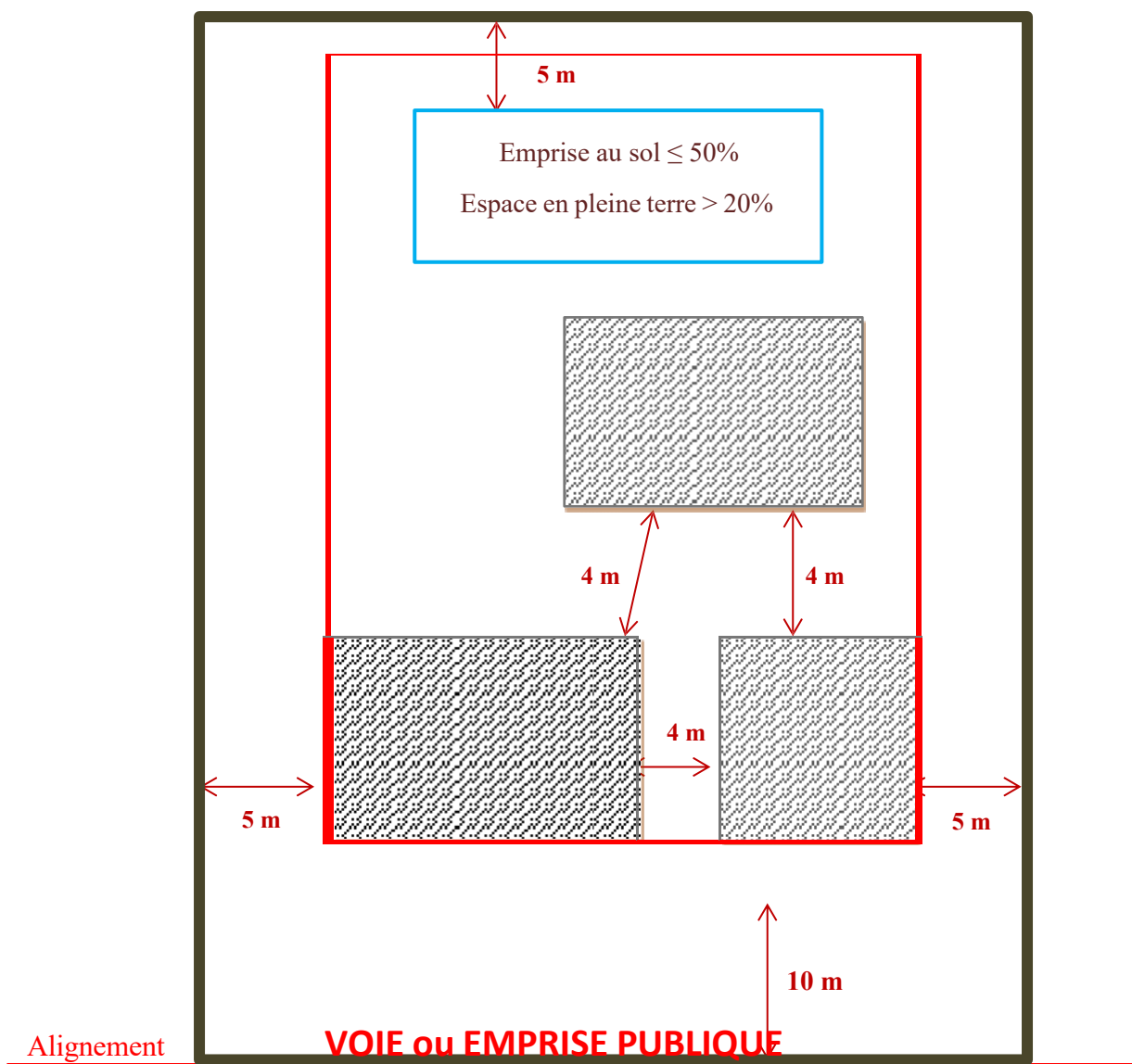
sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

**2.3** - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**2.4** - Un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence



### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

2.5 - Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait des limites séparatives.

2.6 - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

2.7 - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

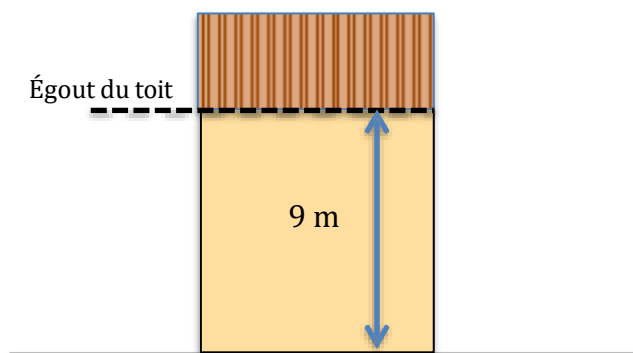
2.8 - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

### Emprise au sol\*

2.9 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière\*.

### Hauteur\* des constructions

2.10 - La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit\*.



### **♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant.

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

2.12 - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

2.13 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

2.14 - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

## Couvertures

### **2.15 - Les toitures à 2 ou 4 pentes :**

- Elles doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle “canal”, “double-canal”, “romane” ou similaire de ton vieilli.
- Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.
- Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.
- Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu’il y ait une cohérence architecturale d’ensemble.

### **2.16 - Les toitures terrasses doivent être masquées par des acrotères\*.**

**2.17 -** Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L’implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.18 -** Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d’ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

## Epidermes

### **2.19 - Pour les façades destinées à être enduites :**

- Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, broyée ou grattée.
- Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.
- Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

### **2.20 - Pour les façades destinées à recevoir d’autres revêtements :**

- Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- Différents types de matériaux peuvent être associés : les matériaux naturels (pierre, bois, ...), les enduits ou les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les teintes de l’épiderme doivent permettre au projet de s’intégrer parfaitement au bâti existant et à son environnement, notamment par rapport aux constructions situées alentour.
- Les couleurs vives ainsi que le blanc, le noir et le rouge sont interdits.

**2.21 -** Le bardage bois est autorisé à condition qu’il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l’architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

## Menuiseries

**2.22** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**2.23** - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

## **♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.25** - En sous-secteur UMi, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « <sup>i</sup> » dans les articles suivants et à conditions qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

### **2.26 - Façade sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives <sup>i</sup> n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un treillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » <sup>i</sup> en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

### **2.27 - Limites séparatives\* :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives <sup>i</sup>, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique <sup>i</sup>, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et

laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.28** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.29** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

**2.30** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.31** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### Espaces libres et plantations

**2.32** - Un minimum de 20 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.33** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.34** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 2 places.

**2.35** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.36** Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

### ◆ Stationnement

**2.37** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.38** - Le stationnement de tous les véhicules, et notamment de services, des employés et des visiteurs, doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors du sas d'entrée et

de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.39** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.40** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Logement :
  - 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface
  - 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements
- Hébergement ou hébergement hôtelier et touristique :
  - 1 place de stationnement par chambre
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- Bureau :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- Artisanat et commerce de détail, restauration, cinéma ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

**2.41** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.42** - Des places de stationnement supplémentaires doivent être prévues pour les employés. Le nombre de places doit correspondre au nombre d'employés.

**2.43** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.44** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

**2.45** - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les immeubles collectifs d'habitation, le commerce et les activités de services, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, plusieurs espaces peuvent être aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ♦ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise minimum de huit mètres (8 m) dont cinq mètres (5 m) de chaussée. Dans le cas d'une voie à sens unique, cette largeur d'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) minimum dont trois mètres cinquante (3,50 m) de chaussée.

**3.3** - Pour les voies restant privées, la largeur de l'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) et la largeur de chaussée à quatre mètres (4 m). Cette largeur d'emprise peut être réduite à cinq mètres (5 m) dont trois mètres (3 m) de chaussée dans le cas d'une voie à sens unique.

**3.4** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.5** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.6** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.7** Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

##### Accès\*

**3.8** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.9**- Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.10** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères, ...).- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.11**- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.12**- Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.13**- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.14**- Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.15** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.16** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

**3.17** - Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus :

**3.18** - L'utilisation partagée de l'accès existant doit être privilégiée ;

**3.19** - L'accès existant maintenu doit être mis aux normes en vigueur, et notamment par l'aménagement d'un sas d'entrée ;

**3.20** Les accès doivent être distants d'au moins 30 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) ;

#### ♦ Desserte par les réseaux

**3.21** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.22**- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## Eau potable

**3.23** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.24** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

## Assainissement

**3.25** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### *Eaux usées*

**3.26** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.27** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.29** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

1. Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.
2. Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.30** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### *Eaux pluviales*

**3.31** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écêtement du débit de pointe généré par une

pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.32** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.33** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### Autres réseaux

**3.34** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.35** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### Déchets

**3.36** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.37** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.38** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

*La zone UX correspond à la zone commerciale et de services existante qu'il y a lieu de conforter et de restructurer, située en entrée de ville le long de l'avenue Charles de Gaulle.*

*La zone UX comprend un sous-secteur indicé « i » situé dans le lit majeur du Saucats, dans lequel des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (*cf. site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)
- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**.

La RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle (30 m de part et d'autre de la voie) est concernée.

- ◆ Les terrains situés dans le **périmètre de protection d'un captage d'eau potable** doivent respecter les prescriptions correspondantes.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ♦ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.3 - Destination d'habitation,

1.4 - Sous-destination d'entrepôt et d'industrie.

1.5 - En sous-secteur UXi, les nouvelles constructions et les extensions horizontales des constructions existantes quelle que soit leur destination.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.9 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.10 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### ♦ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.11 - En zone UX, les constructions à destination de commerce et activité de service et à sous-destinations de bureau et de centre de congrès et d'exposition sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone.

1.12 - En sous-secteur UXi, sont autorisés :

- La surélévation des constructions existantes.
- La création de niveaux supplémentaires dans le volume existant des constructions existantes.
- Le changement de destination à condition qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité des biens et des personnes au regard du risque inondation. Il sera apprécié au cas par cas au titre du R111-2 du code de l'urbanisme.

- Les annexes\* à condition qu'elles soient transparentes à l'eau (devant permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue ; par exemple un bâtiment couvert non clos de type carport, ...)
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

**1.13** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.14** Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### ◆ Volumétrie et implantation des constructions

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

**2.3** - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**2.4** - Un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou

par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;

- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existantes sur la séquence.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

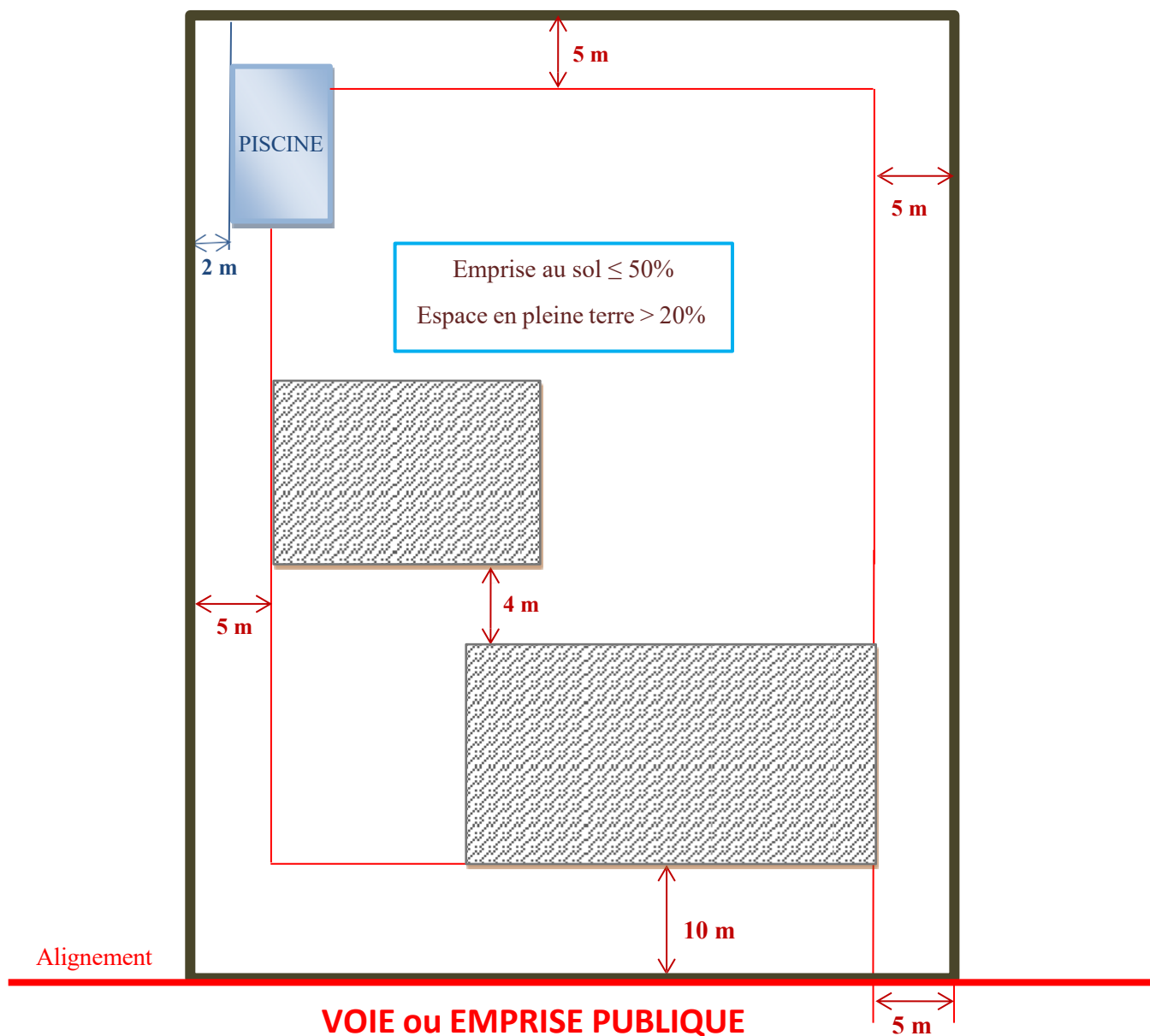
2.5 - Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait des limites séparatives.

2.6 - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

2.7 - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.8 - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

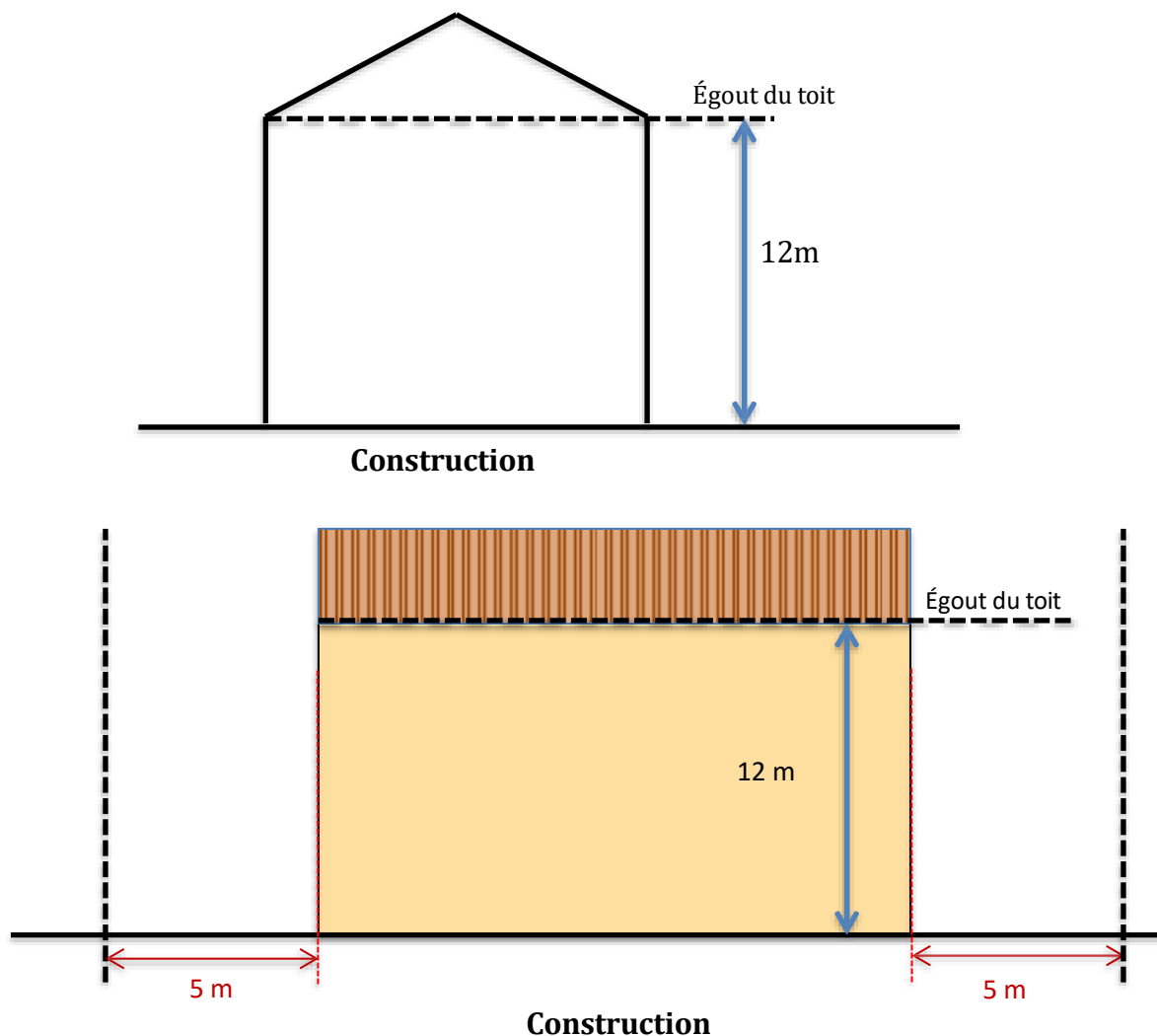


Emprise au sol\*

2.9 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière\*.

Hauteur\* des constructions

2.10 - La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit\*.



♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant.

2.11 - Les constructions doivent être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts peut dépendre du parti architectural.

2.12 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

2.13 - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Couvertures**ZONE UX**

**2.14** - Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis.

**2.15** - Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères\*.

**2.16** - Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé,...) sont interdites.

**2.17** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

### Epidermes

**2.18** - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

**2.19** - Différents types de matériaux peuvent être associés : les matériaux naturels (pierre, bois, ...), les enduits ou les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les teintes de l'épiderme doivent permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et à son environnement, notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**2.20** - Les couleurs vives ainsi que le blanc, le noir et le rouge sont interdits.

**2.21** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

### Menuiseries

**2.22** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**2.23** - Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par construction. L'emploi de couleurs vives est autorisé sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries.

**2.24** - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### Bâtiments annexes\*

**2.25** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.26** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

## ♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.28** - En sous-secteur UXi, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « i » dans les articles suivants et à conditions qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

**2.29** - *Façade sur voie ou emprise publique* :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

- Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives <sup>i</sup> n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un treillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » <sup>i</sup> en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

**2.30** - *Limites séparatives*\* :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives <sup>i</sup>, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique <sup>i</sup>, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.31** - Les clôtures pleines, composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois, ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.32** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

**2.33** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.34** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### Espaces libres et plantations

**2.35** - Un minimum de 20 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.36** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.37** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 2 places.

**2.38** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.39** Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

### ♦ Stationnement

**2.40** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.41** - Le stationnement de tous les véhicules, et notamment de services, des employés et des visiteurs, doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.42** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.43** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, cinéma ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- Hébergement hôtelier et touristique :
  - 1 place de stationnement par chambre
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- Bureau :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

**2.44** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.45** - Des places de stationnement supplémentaires doivent être prévues pour les employés. Le nombre de places doit correspondre au nombre d'employés.

**2.46** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.47** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

**2.48** - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le commerce et les activités de services, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, plusieurs espaces peuvent être aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ♦ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise minimum de huit mètres (8 m) dont cinq mètres (5 m) de chaussée. Dans le cas d'une voie à sens unique, cette largeur d'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) minimum dont trois mètres cinquante (3,50 m) de chaussée.

**3.3** - Pour les voies restant privées, la largeur de l'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) et la largeur de chaussée à quatre mètres (4 m). Cette largeur d'emprise peut être réduite à cinq mètres (5 m) dont trois mètres (3 m) de chaussée dans le cas d'une voie à sens unique.

**3.4** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir du cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.5** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.6** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.7** - Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### Accès\*

**3.8** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.9** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.10** - Tout accès (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.11** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,...).

**3.12** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.13** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.14** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.15** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.16** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

#### ♦ Desserte par les réseaux

**3.17** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.18** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

#### Eau potable

**3.19** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.20** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

#### Assainissement

**3.21** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### *Eaux usées*

**3.22** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.23** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.25** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.26** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### ***Eaux pluviales***

**3.27** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.28** Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écrêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.29** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.30** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### **Autres réseaux**

**3.31** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.32** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### **Déchets**

**3.33** - Toutes les constructions doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il

peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.34** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.35** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

*La zone UY correspond à la zone d'activités de l'Arnahurt, secteur destiné à l'accueil d'activités économiques.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)
- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Sont concernées :
  - la RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle et rue Latapie (*30 m de part et d'autre de la voie*),
  - la RD108 hors agglomération à La Sauque (*100 m de part et d'autre de la voie*)
  - la RD109 en agglomération avenue de l'Esprit des Lois (*10 et 30 m de part et d'autre de la voie*),
  - la RD109 hors agglomération avenue de l'Esprit des Lois (*100 m de part et d'autre de la voie*).

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ♦ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.3 - Destination d'habitation.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.4 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).

1.5 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.7 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.8 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### ♦ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.9 - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

1.10 - Les dépôts d'hydrocarbures sont autorisés à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-service ou des activités autorisées dans la zone.

1.11- Les dépôts de ferraille sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

1.12 Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

Pour les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont uniquement admis, les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ou qui sont susceptibles d'entraîner une dégradation des linéaires repérés.

Une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### ♦ Volumétrie et implantation des constructions

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

**2.3** - Les bâtiments industriels doivent être implantés à plus de 20 m des peuplements résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées, soumises à déclaration ou à autorisation, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion.

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

**2.4** - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**2.5** - Un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade.

**2.6** - L'aire de présentation pour la collecte des déchets ainsi que pour les boîtes aux lettres peut être implantée en limite de la voie. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un bâtiment annexe\*.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

**2.7** - Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum en retrait des limites séparatives.

**2.8** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

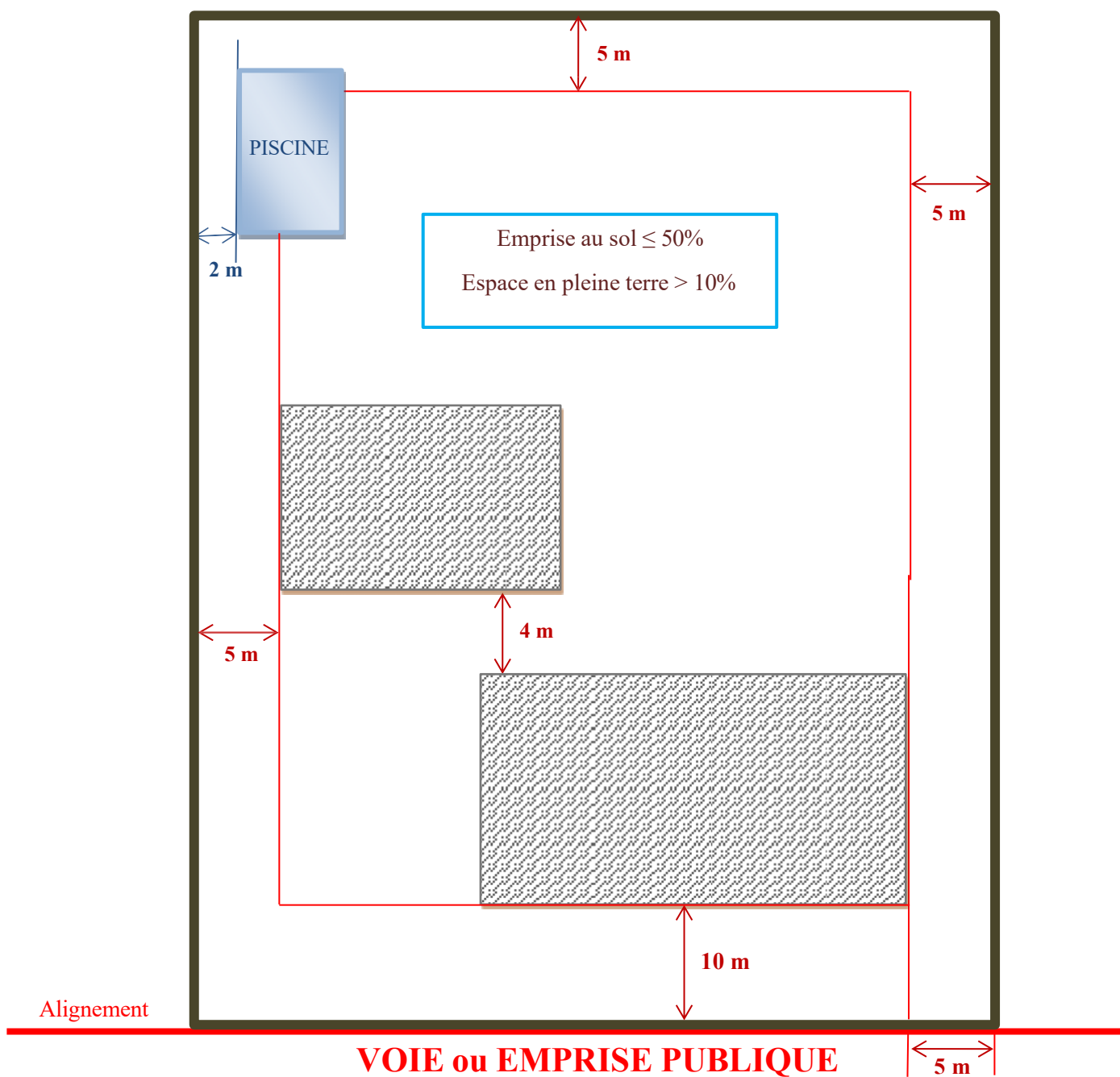
**2.9** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum en retrait de ladite limite.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.10** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

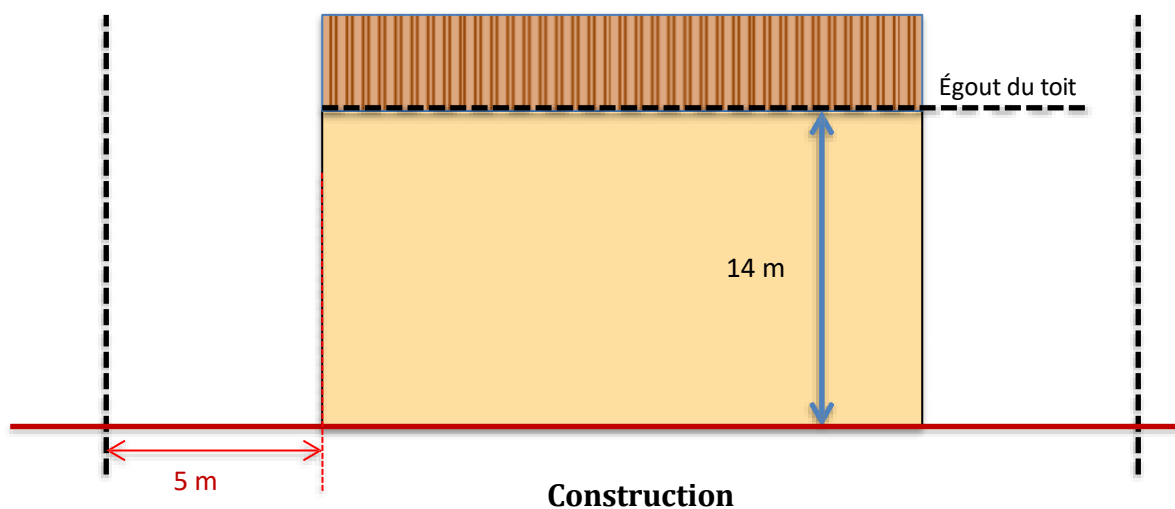
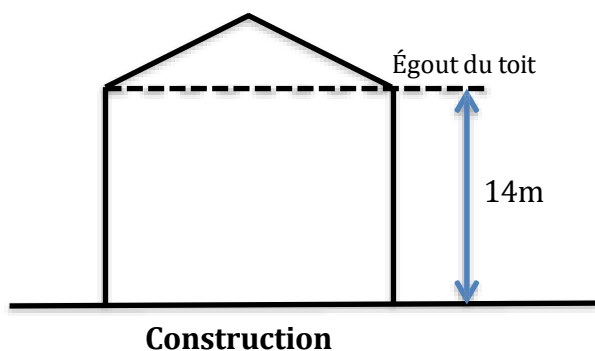
Emprise au sol\*

**2.11** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière\*.



## Hauteur\* des constructions

2.12 - La hauteur des constructions est limitée à 14 m à l'égout du toit\*.



### ♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant.

2.13 - Les constructions doivent être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts peut dépendre du parti architectural.

2.14 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

2.15 - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

### Couvertures

2.16 - Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis.

**2.17** - Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères\*.

**2.18** - Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé,...) sont interdites.

**2.19** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

### Epidermes

**2.20** - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents est limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

**2.21** - Différents types de matériaux peuvent être associés : les matériaux naturels (pierre, bois, ...), les enduits ou les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les teintes de l'épiderme doivent permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et à son environnement, notamment par rapport aux constructions situées alentour.

**2.22** - Les couleurs vives ainsi que le blanc, le noir et le rouge sont interdits.

**2.23** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

### Menuiseries

**2.24** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**2.25** - Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par construction. L'emploi de couleurs vives est autorisé sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries.

**2.26** - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### Bâtiments annexes\*

**2.27** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.28** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

## **◆ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

#### **2.30** - Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

- Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un treillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures en grillage ou treillage métallique n'excédant pas 2 m de hauteur
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

#### **2.31** - Limites séparatives\* :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.32** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois, ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.33** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable.
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

**2.34** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.35** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.36** - L'implantation des installations et des dépôts extérieurs ne doit pas entraver l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours.

**2.37** - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

### Espaces libres et plantations

**2.38** - Un minimum de 10 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.39** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.40** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 4 places.

**2.41** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.42** Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

### ♦ Stationnement

**2.43** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.44** - Le stationnement de tous les véhicules, et notamment de services, des employés et des visiteurs, doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.45** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des

constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.46** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, cinéma ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- Hébergement hôtelier et touristique :
  - 1 place de stationnement par chambre
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- Industrie :
  - 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface
  - Pour les livraisons : aire de stationnement et de livraison pour les projets de plus de 200 m<sup>2</sup>
- Entrepôt :
  - 1 place de stationnement par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface
  - Pour les livraisons : aire de stationnement et de livraison pour les projets de plus de 200 m<sup>2</sup>
- Bureau :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

**2.47** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.48** - Des places de stationnement supplémentaires doivent être prévues pour les employés. Le nombre de places doit correspondre au nombre d'employés.

**2.49** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.50** - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le commerce et les activités de services, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, plusieurs espaces peuvent être aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ♦ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise minimum de huit mètres (8 m) dont cinq mètres (5 m) de chaussée. Dans le cas d'une voie à sens unique, cette largeur d'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) minimum dont trois mètres cinquante (3,50 m) de chaussée.

**3.3** - Pour les voies restant privées, la largeur de l'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) et la largeur de chaussée à quatre mètres (4 m). Cette largeur d'emprise peut être réduite à cinq mètres (5 m) dont trois mètres (3 m) de chaussée dans le cas d'une voie à sens unique.

**3.4** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.5** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.6** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.7** Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

##### Accès\*

**3.8** Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.9** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.10** - Tout accès (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.11** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,...).

**3.12** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.13** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.14** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.15** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.16** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.17** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

#### ♦ Desserte par les réseaux

**3.18** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.19** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

#### Eau potable

**3.20** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.21** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

#### Assainissement

**3.22** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### ***Eaux usées***

**3.23** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.24** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.26** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.27** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### ***Eaux pluviales***

**3.28** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses, ...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.29** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.30** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la

méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### Autres réseaux

**3.31** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.32** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### Déchets

**3.33** - Toutes les constructions doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.34** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.35** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

*La zone 1AUb correspond à un secteur situé au lieu-dit « Monplaisir », destiné à une urbanisation future à vocation principale d'habitat, avec une densité correspondant à la zone UB qui la jouxte, dans le prolongement du bourg, encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation qui doivent être respectées.*

*Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
  
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
  
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles**.

En effet, la commune est concernée par l'**aléa retrait et gonflement des argiles**. La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (*cf. site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)

## **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits**

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière.

1.3 - Sous-destinations d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition.

1.4 - Sous-destinations de commerce de gros.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.6 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.8 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.9 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### **◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières**

1.10 - Les constructions à sous-destination d'habitation, à sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone et dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.11 - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

### **◆ Mixité fonctionnelle et sociale**

1.12 - Les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat d'une superficie égale ou

supérieure à 15 logements et 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent comporter au minimum un tiers de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements arrondi à l'entier supérieur.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### **♦ Volumétrie et implantation des constructions**

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

**2.3** - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

**2.4** - Un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour les annexes\* pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 2 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement ;
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

**2.5** - Les constructions ayant une hauteur à l'égout du toit\* supérieure à 2,50 m doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.

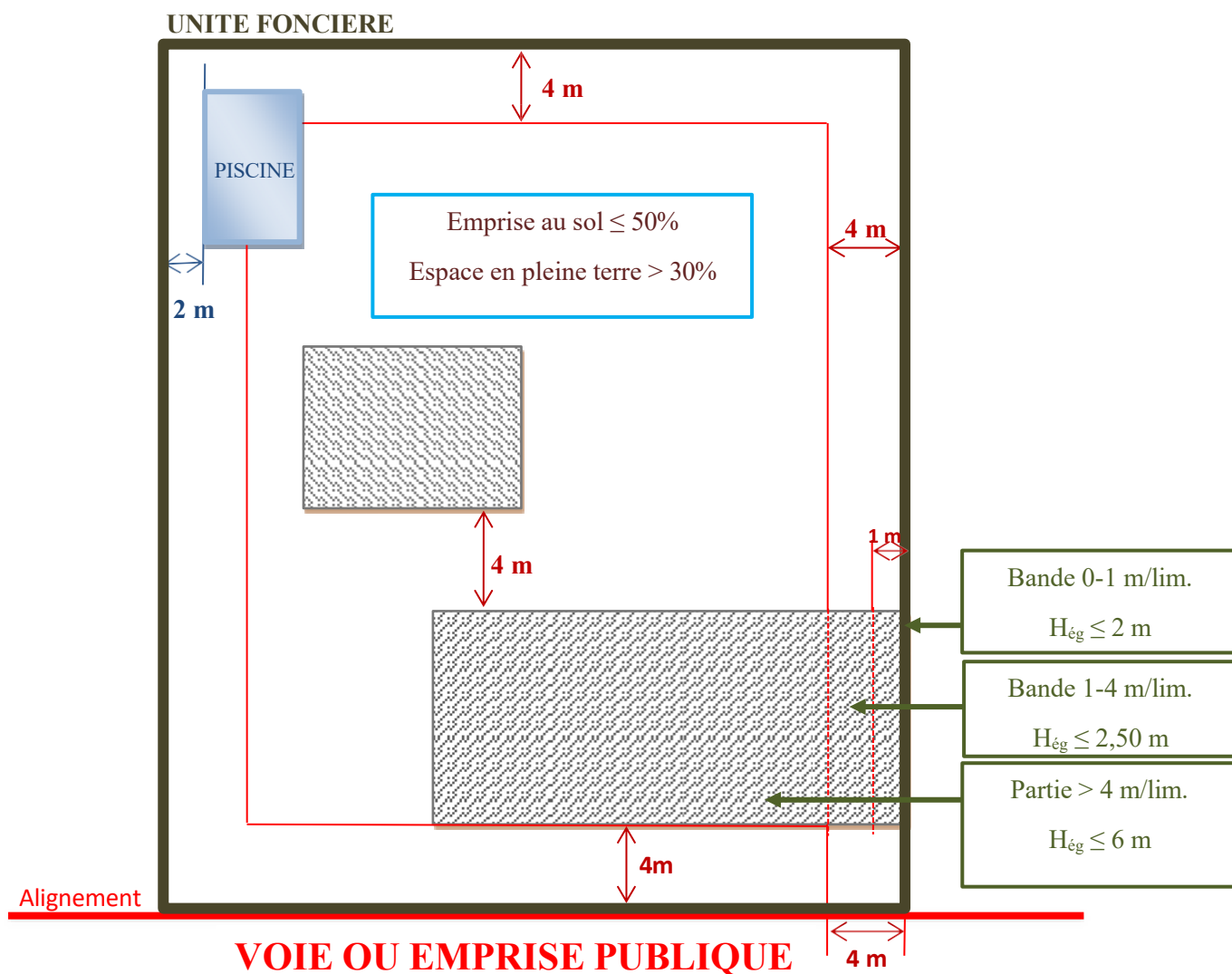
**2.6** - Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* mesurée en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci n'excède pas 2 m par rapport au niveau du sol de la propriété voisine et 2,50 m entre 1 m et 4 m de la limite séparative, ou qu'elles s'adossent à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

**2.7** - Les constructions peuvent être édifiées dans une bande comptée horizontalement entre 1 m et 4 m de la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* n'excède pas 2,50 m.

**2.8** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.9** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 4 m minimum en retrait de ladite limite.

**2.10** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.



## Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.11** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

**2.12** - Les annexes\* et les piscines peuvent déroger à l'article 2.11. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

### Emprise au sol\*

**2.13** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière\*.

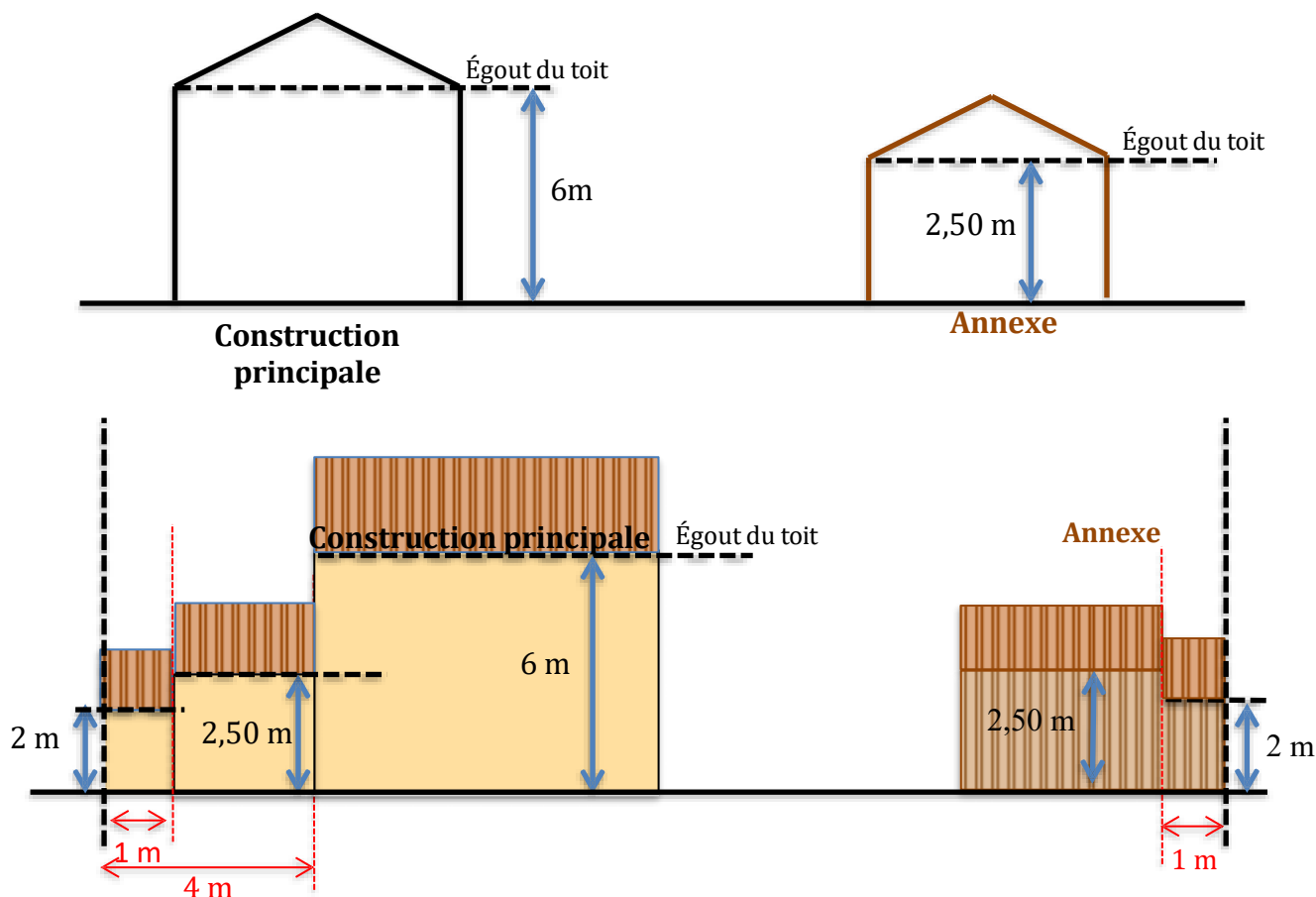
### Hauteur\* des constructions

**2.14** - La hauteur des constructions (*hors annexes\**) implantées à plus de 4 m de la limite séparative est limitée à 6 m à l'égout du toit\*.

**2.15** - La hauteur des constructions implantées entre 1 m et 4 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.

**2.16** - La hauteur des constructions implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

**2.17** - La hauteur des annexes\* implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.



### ♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant.

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

**2.19** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.20** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.21** - En terrain pentu :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. A cet effet, les remblais seront limités à 60 cm de haut. Le faitage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

**2.22** - En terrain plat :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Le faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

**2.23** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

#### Couvertures

**2.24** - Les toitures (forme, pentes, matériaux utilisés) doivent s'adapter à l'architecture de la construction et au caractère des lieux.

**2.25** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle "canal" ou "double-canal" de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.26** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit. Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.

**2.27** - Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble.

**2.28** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.29** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

## Façades

**2.30** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade doivent être harmonisés avec le rythme architectural du bâti ancien traditionnel.

## Epidermes

**2.31** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, brossée ou grattée.

**2.32** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.33** - Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.

**2.34** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.35** - Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

**2.36** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

## Menuiseries

**2.37** - Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.38** - Les menuiseries doivent être placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

**2.39** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) en bois existantes doivent être restaurées ou remplacées à l'identique.

**2.40** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Elles doivent reprendre l'aspect et la forme des menuiseries traditionnelles.

**2.41** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction avec des teintes claires pour les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres et volets (gris clair, blanc cassé, gris-beige) et des teintes plus sombres pour les portes d'entrée (bleu marine, rouge bordeaux, vert foncé ou gris anthracite).

**2.42** - Les stores de protection et les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

## Constructions contemporaines

**2.43** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.18 à 2.42 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur

architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Le parti architectural doit s'inspirer de l'architecture locale.

### Bâtiments annexes\*

**2.44** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.45** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

### **◆ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

#### **2.47 - Façade sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 2 m.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives) sans excéder 1,80m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

#### **2.48 - Limites séparatives\* :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique,

l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.49** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois, ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.50** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.51** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.52** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.53** - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

### Espaces libres et plantations

**2.54** - Un minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.55** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.56** - Dans les opérations à destination d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

**2.57** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 2 places.

**2.58** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

## ◆ Stationnement

**2.59** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.60** - Le stationnement de tous les véhicules doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.61** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.62** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Logement :
  - 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface
  - 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements
- Hébergement ou hébergement hôtelier et touristique :
  - 1 place de stationnement par chambre
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- Bureau :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- Artisanat et commerce de détail, restauration, ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

**2.63** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.64** - Des places de stationnement supplémentaires doivent être prévues pour les employés. Le nombre de places doit correspondre au nombre d'employés.

**2.65** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule.

Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.66** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

**2.67** - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les immeubles collectifs d'habitation, le commerce et les activités de services, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, plusieurs espaces peuvent être aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### **3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

#### **◆ Desserte par les voies publiques ou privées**

##### Voirie

**3.1** - Le tracé des voies de desserte doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation et notamment le point de passage obligé au niveau du giratoire existant sur l'Avenue du Château (RD108).

**3.2** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.3** Toute voie publique doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,00 mètres.

La création de voies nouvelles et, le cas échéant, la requalification de voies existantes doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse de plus de 50 mètres et les voies desservant plus de deux constructions.
- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation dont 4,50 mètres de chaussée.

**3.4** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.5** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.6** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.7** - Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### Accès\*

**3.8** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.9** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.10** - Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.11** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,...).

**3.12** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.13** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.14** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.15** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.16** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.17** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.18** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.7.

**3.19** - Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus :

- l'utilisation partagée de l'accès existant doit être privilégiée ;
- l'accès existant maintenu doit être mis aux normes en vigueur, et notamment par l'aménagement d'un sas d'entrée ;
- les accès doivent être distants d'au moins 30 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 7 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).

### ◆ Desserte par les réseaux

**3.20** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

#### Eau potable

**3.21** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.22** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

#### Assainissement

**3.23** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### *Eaux usées*

**3.24** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

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

**3.26** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.27** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

##### *Eaux pluviales*

**3.28** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écrêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.29** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération

d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.30** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### Autres réseaux

**3.31** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.32** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### Déchets ménagers

**3.33** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.34** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.35** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUd

*La zone 1AUd correspond à un secteur situé au lieu-dit « La Perrucade », destiné à une urbanisation future à vocation principale d'habitat peu dense, encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation qui doivent être respectées.*

*Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles**.

En effet, la commune est concernée par l'**aléa retrait et gonflement des argiles**. La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (*cf. site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### **◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits**

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.2 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.3 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.5 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.6 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### **◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières**

1.7 - Les constructions à sous-destination de logement sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone et dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.8 - La sous-destination de bureau associée à une construction à sous-destination de logement est autorisée à condition qu'il s'agisse d'une activité professionnelle dans la résidence principale de l'occupant. Le local professionnel créé ne peut pas recevoir du public.

1.9 - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### **♦ Volumétrie et implantation des constructions**

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

**2.3** - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées et respecter les indications portées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**2.4** - Un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour les annexes\* pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement ;
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

**2.5** - Terrain bordant une voie publique ou une emprise publique existante ou projetée et présentant une façade sur voie de plus de 15 m (en premier rang) :

- Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.
- Les annexes\* peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* ne dépasse pas 2 m en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

**2.6** - Terrain ne bordant pas une voie publique ou emprise publique existante ou projetée, ou présentant une façade sur voie de moins de 15 m, ou desservi par un chemin d'accès (en second rang) :

- Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un retrait minimum de 7 m.
- Les annexes\* peuvent être implantées en deçà de ce retrait, avec un retrait minimum de 4 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

**2.7** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.8** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.9** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 20 m.

**2.10** - Les annexes\* et les piscines peuvent déroger à l'article 2.9. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

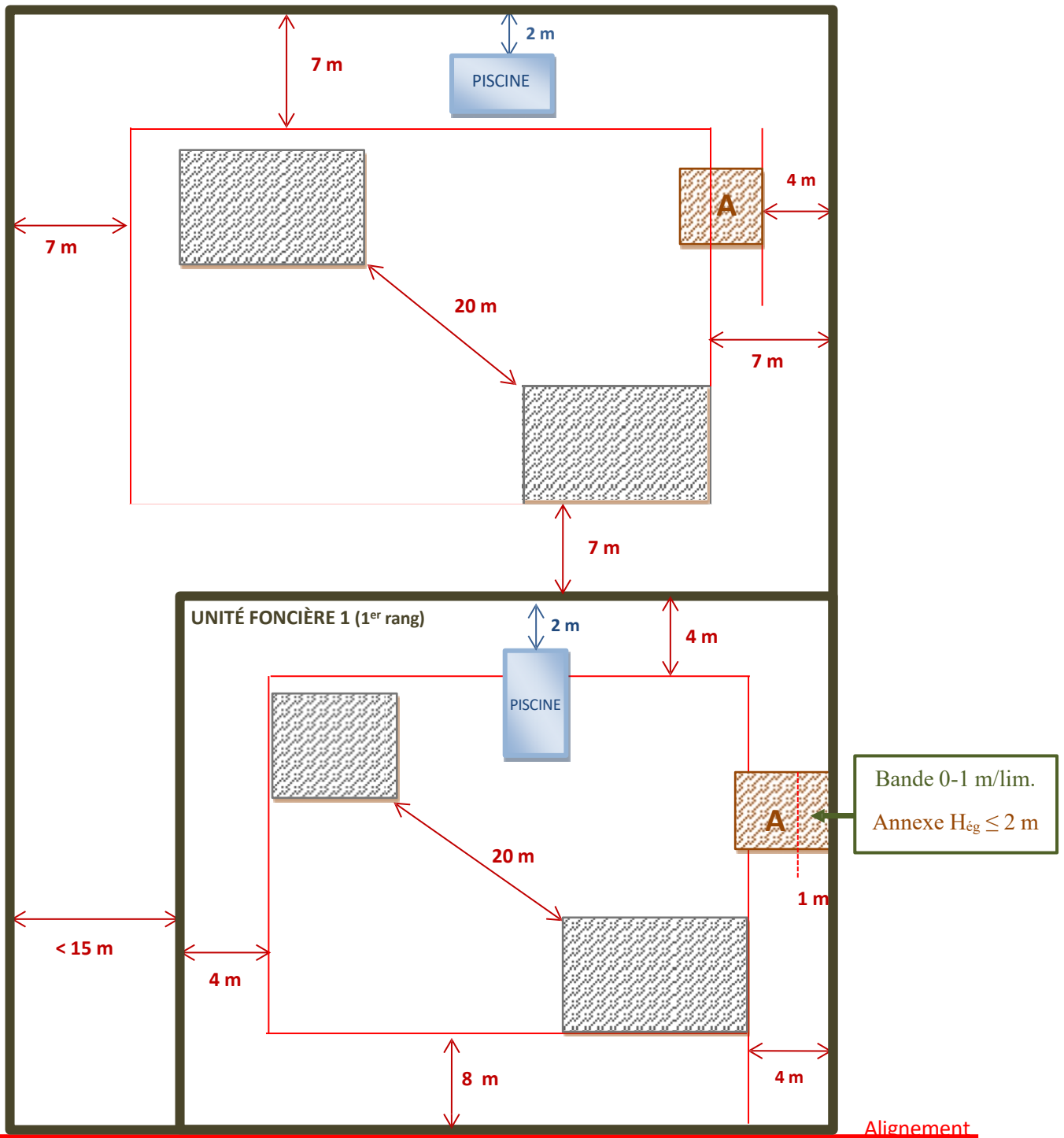
### Zone tampon paysagère\*

**2.11** - Lorsqu'une zone tampon paysagère est indiquée graphiquement sur le plan de zonage, toute construction est interdite dans cet espace. La zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

### Emprise au sol\*

**2.12** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de l'unité foncière\*.

UNITÉ FONCIÈRE 2 (2<sup>ème</sup> rang)



**VOIE ou EMPRISE PUBLIQUE**

**1<sup>er</sup> rang**  
 Emprise au sol ≤ 30%  
 Espace en pleine terre > 50%

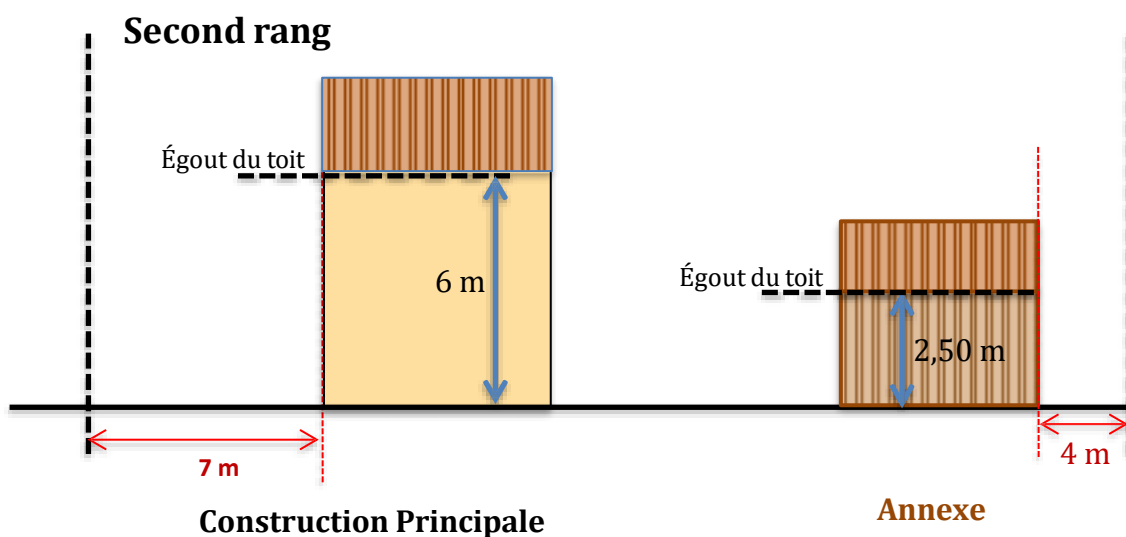
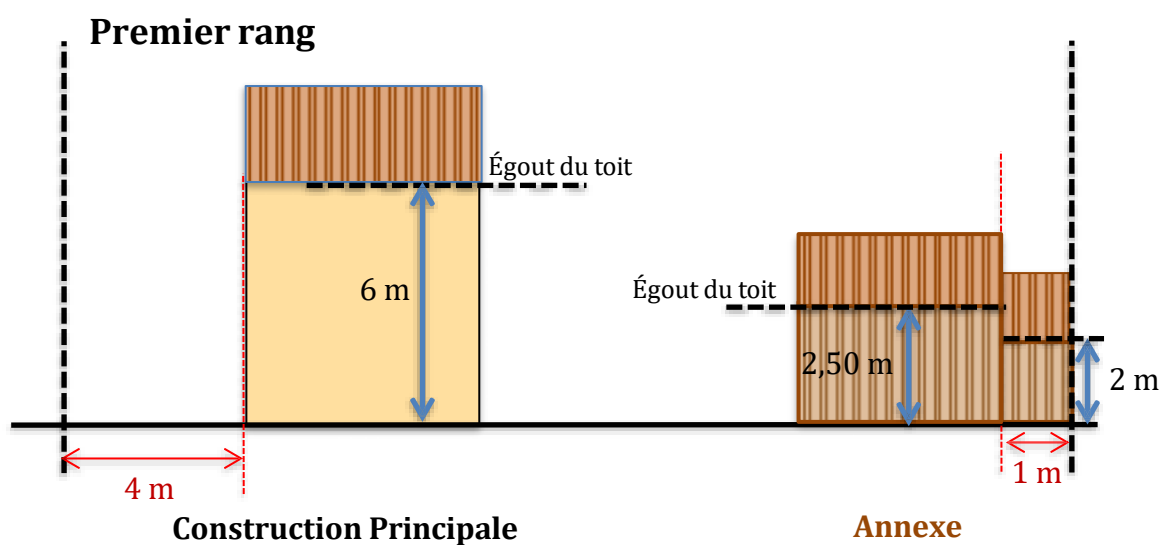
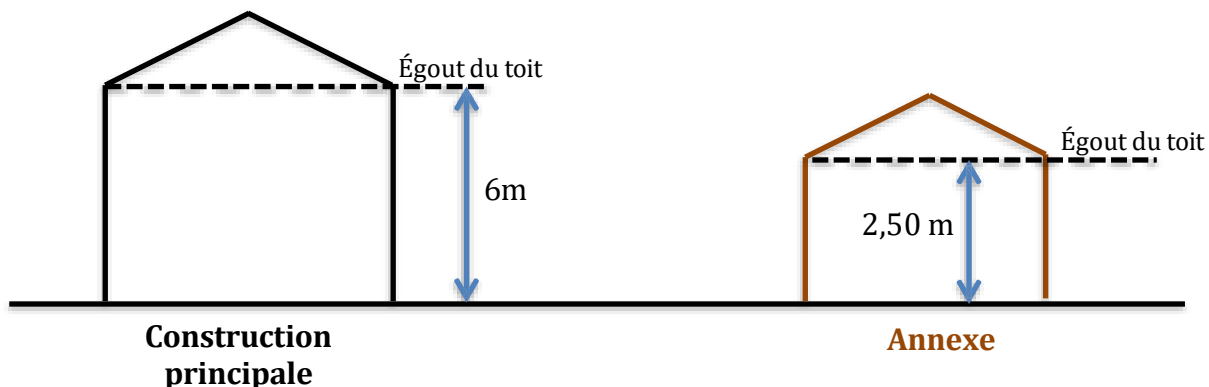
**2<sup>ème</sup> rang**  
 Emprise au sol ≤ 30%  
 Espace en pleine terre > 60%

## Hauteur\* des constructions

**2.13** - La hauteur des constructions (*hors annexes\**) est limitée à 6 m à l'égout du toit\*.

**2.14** - La hauteur des annexes\* est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.

**2.15** - En premier rang, la hauteur des annexes\* implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine.



### ◆ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant avec une attention particulière pour leur insertion paysagère.

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

**2.17** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.18** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.19** - En terrain pentu :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. A cet effet, les remblais seront limités à 60 cm de haut. Le faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

**2.20** - En terrain plat :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

**2.21** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

#### Couvertures

**2.22** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle "canal", "double-canal", "romane" ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.

**2.23** - Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit. Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.

**2.24** - Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble.

**2.25** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.26** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

## Épidermes

**2.27** - Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, brossée ou grattée.

**2.28** - Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.

**2.29** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**2.30** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

## Menuiseries

**2.31** - Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.32** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**2.33** - Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par construction.

**2.34** - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

## Constructions contemporaines

**2.35** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.16 à 2.34 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Le parti architectural doit s'inspirer de l'architecture locale.

## Bâtiments annexes\*

**2.36** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.37** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

## **♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

#### **2.39 - Façade sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives) sans excéder 1,80 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

#### **2.40 - Limites séparatives\* :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.41** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois, ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.42** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de

soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».

- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.43** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

**2.44** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.45** - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

### Espaces libres et plantations

**2.46** - En premier rang : un minimum de 50 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.47** - En second rang : un minimum de 60 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.48** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.49** - Dans les opérations à destination d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

**2.50** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 2 places.

**2.51** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

### ♦ Stationnement

**2.52** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.53** - Le stationnement de tous les véhicules doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.54** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au

nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.55** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Logement :
  - 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface
  - 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements
- Bureau :
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface

**2.56** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.57** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.58** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ♦ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Le tracé des voies de desserte doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation et notamment le point de passage obligé avec sécurisation du carrefour avec la voie publique.

**3.2** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.3** Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,00 mètres.

La création de voies nouvelles et, le cas échéant, la requalification de voies existantes doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse de plus de 50 mètres et les voies desservant plus de deux constructions

- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation dont 4,50 mètres de chaussée.

**3.4** - Dans tous les cas, les voies doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.5** - L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.6** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.7** Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

**3.8** Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.9** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.10** - Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.11** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,...).

**3.12** - Les accès bordant la voie doivent être distants d'au moins 40 mètres les uns des autres ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).

**3.13** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

#### ♦ Desserte par les réseaux

**3.14** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.15** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

#### Eau potable

**3.16** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en

eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.17** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.

### Assainissement

**3.18** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### *Eaux usées*

**3.19** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

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

**3.21** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

**3.22** - Cette zone est desservie par un réseau d'assainissement en refoulement. Tout raccordement ne peut se faire que par le biais d'une pompe de relevage privée dont les caractéristiques seront transmises par le maître d'ouvrage gestionnaire du réseau.

**3.23** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

#### *Eaux pluviales*

**3.24** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.25** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.26** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la

construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### Autres réseaux

**3.27** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.28** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### Déchets ménagers

**3.29** - Tous les aménagements et les constructions doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUm

*La zone 1AUm correspond à un secteur situé aux lieux-dits « Souriguey » et « A Mons », destiné à une urbanisation future à vocation multifonctionnelle comprenant des constructions existantes d'activités commerciales et artisanales et d'habitat.*

*Il s'agit de favoriser la transformation de cette zone vers une vocation résidentielle d'habitat. Cette urbanisation est encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation qui doivent être respectées.*

*Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*La zone 1AUm comprend un sous-secteur indicé « i » situé dans le lit majeur du Saucats, dans lequel des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.*

◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).

◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.

◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles**.

En effet, la commune est concernée par l'**aléa retrait et gonflement des argiles**. La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (*cf. site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)

◆ Les terrains situés dans le **périmètre de protection d'un captage d'eau potable** doivent respecter les prescriptions correspondantes.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### ◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Destination d'exploitation agricole et forestière,

1.3 - Sous-destination d'industrie.

1.4 - En sous-secteur 1AUmi, les nouvelles constructions et les extensions horizontales des constructions existantes quelle que soit leur destination.

1.5 - En sous-secteur 1AUmi, la création de logement.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.6 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

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

1.9 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.10 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### ◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières

1.11 - En zone 1AUm, les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone.

1.12 - En zone 1AUm, les nouvelles constructions à destination de commerce et activité de service et à sous-destinations d'entrepôt, de bureau et de centre de congrès et d'exposition sont interdites ; seules les extensions\* des constructions existantes ayant déjà ces destinations sont autorisées.

1.13 - En zone 1AUm, la sous-destination de bureau associée à une construction à sous-destination de logement est autorisée à condition qu'il s'agisse d'une activité professionnelle

dans la résidence principale de l'occupant. Le local professionnel créé ne peut pas recevoir du public.

**1.14** - En sous-secteur 1AUmi, seuls sont autorisés :

- La surélévation des constructions existantes.
- La création de niveaux supplémentaires dans le volume existant des constructions existantes.
- Les annexes\* à condition qu'elles soient transparentes à l'eau (devant permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue ; par exemple un bâtiment couvert non clos de type carport, ...)
- Les piscines enterrées. La piscine peut être entourée d'une clôture à condition que celle-ci soit transparente à l'eau (clôture non pleine).
- Le changement de destination à condition qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité des biens et des personnes au regard du risque inondation. Il sera apprécié au cas par cas au titre du R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

**1.15** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

### ◆ **Mixité fonctionnelle et sociale**

**1.16** - Les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat d'une superficie égale ou supérieure à 15 logements et 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent comporter au minimum un tiers de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements arrondi à l'entier supérieur.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

## ◆ Volumétrie et implantation des constructions

**2.2** - Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce que les règles du présent chapitre concernant la volumétrie et l'implantation de constructions s'apprécient au regard de l'ensemble du projet 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, conformément à l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Lesdites règles s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issus d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

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

**2.3** - Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées et respecter les indications portées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**2.4** - Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées et respecter les indications portées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

**2.5** - Un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- Pour les annexes\*, pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 2 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement ;
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

**2.6** - Les constructions ayant une hauteur à l'égout du toit\* supérieure à 2,50 m doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.

**2.7** - Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* mesurée en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci n'excède pas 2 m par rapport au niveau du sol de la propriété voisine et 2,50 m entre 1 m et 4 m de la limite séparative, ou qu'elles s'adossent à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

**2.8** - Les constructions peuvent être édifiées dans une bande comptée horizontalement entre 1 m et 4 m de la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* n'excède pas 2,50 m.

**2.9** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.10** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions à destination habitation doivent être implantées à 6 m minimum en retrait de ladite limite.

**2.11** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

**2.12** - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.

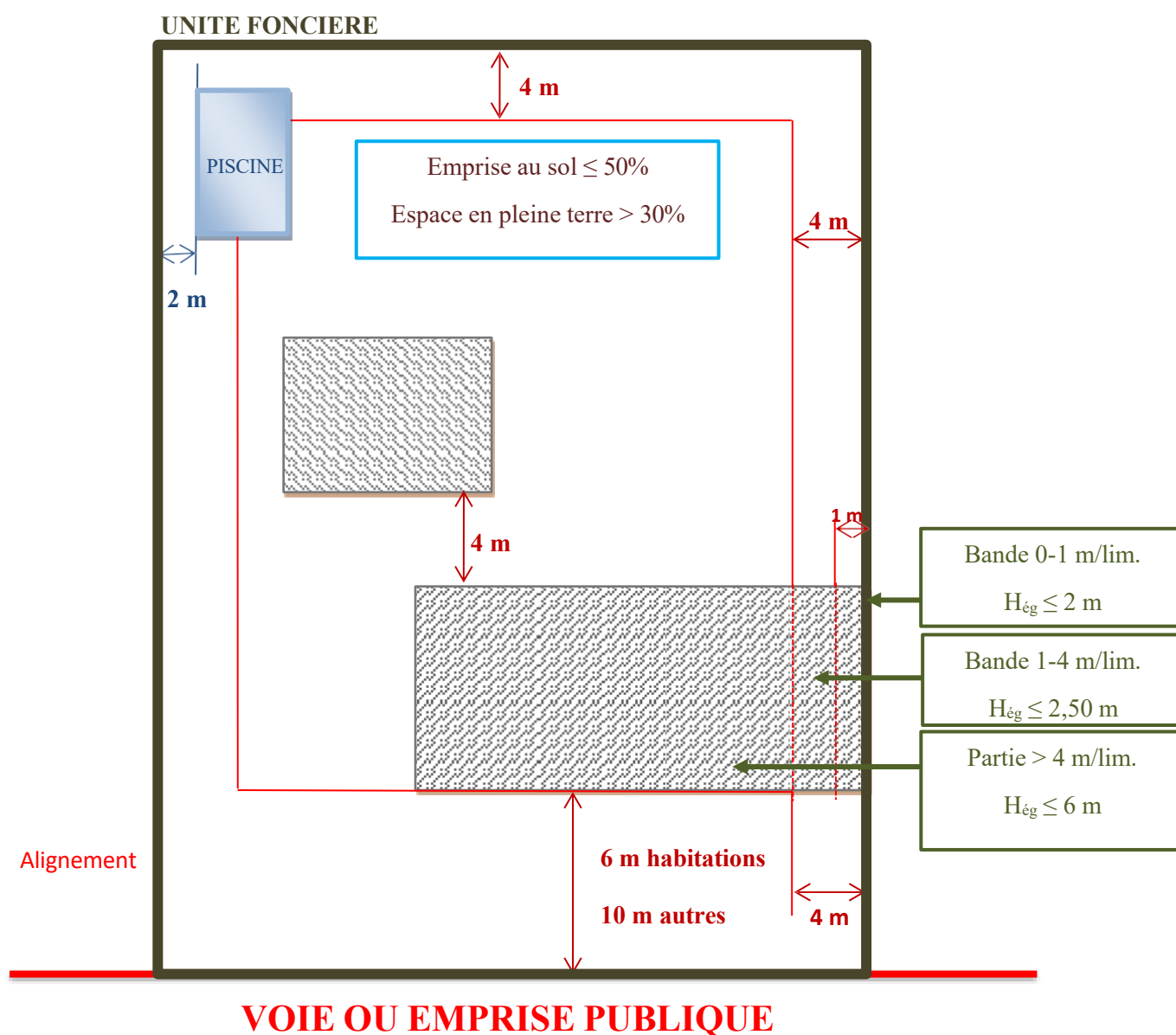
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**2.13** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.

**2.14** - Les annexes\* peuvent déroger à l'article 2.13. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

### Emprise au sol\*

**2.15** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière\*.



### Zone tampon paysagère\*

**2.16** - Lorsqu'une zone tampon paysagère est indiquée graphiquement sur le plan de zonage, toute construction est interdite dans cet espace. La zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

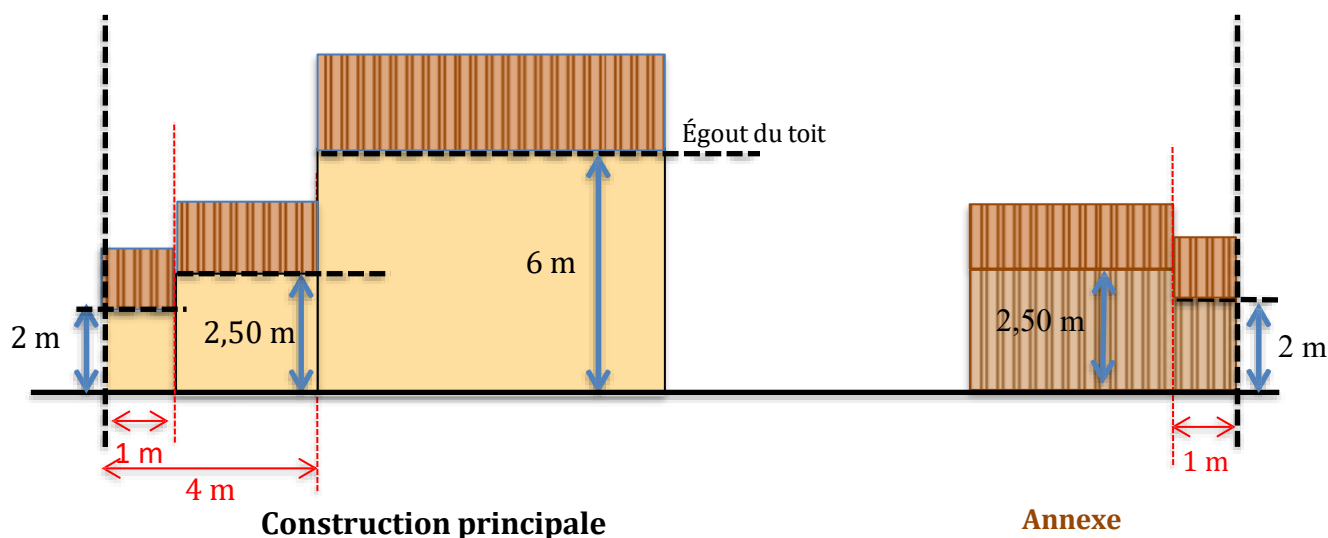
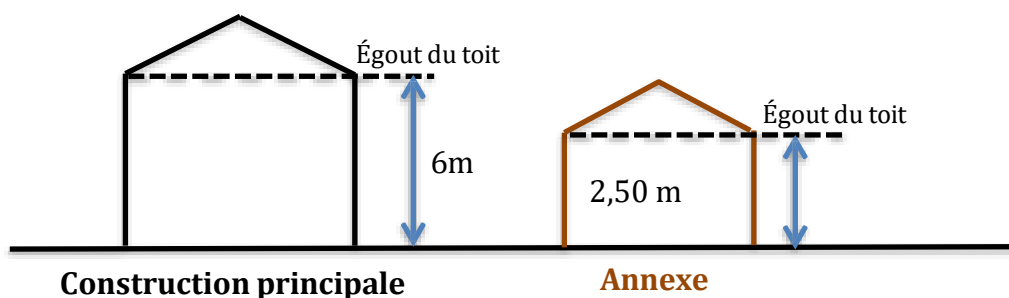
### Hauteur\* des constructions

**2.17** - La hauteur des constructions (*hors annexes\**) implantées à plus de 4 m de la limite séparative est limitée à 6 m à l'égout du toit\*.

**2.18** - La hauteur des constructions implantées entre 1 m et 4 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.

**2.19** - La hauteur des constructions implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine ; à moins qu'elle ne s'adosse à une construction située sur la propriété voisine sans dépasser la hauteur de celle-ci.

**2.20** - La hauteur des annexes\* implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit\*.



## ◆ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager préexistant.

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

**2.22** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.23** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.24** - En terrain pentu :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel afin d'éviter la formation de mouvements de terrain trop importants. A cet effet, les remblais seront limités à 60 cm de haut. Le faitage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

**2.25** - En terrain plat :

Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel. Le faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.

**2.26** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

### Couvertures

**2.27** - Pour les constructions à destination habitation :

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle "canal", "double-canal", "romane" ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.
- Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit. Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.
- Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble.

**2.28** Pour les constructions à destination autre qu'habitation :

- Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis.
- Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères\*.
- Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé,...) sont interdites.

**2.29** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie

basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.30** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

### Epidermes

#### **2.31 - Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, broyée ou grattée.
- Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.
- Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.
- Le nettoyage de la pierre sera effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcin des parements (hydro-gommage à la micro-fine et à faible pression), avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.
- Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

#### **2.32 - Pour les constructions à destination autre qu'habitation :**

- Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- Différents types de matériaux peuvent être associés : les matériaux naturels (pierre, bois, ...), les enduits ou les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les teintes de l'épiderme doivent permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et à son environnement, notamment par rapport aux constructions situées alentour.
- Les couleurs vives ainsi que le blanc, le noir et le rouge sont interdits.

**2.33** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

### Menuiseries

**2.34** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

**2.35** - Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par construction.

**2.36** - Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

**2.37 - Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

**2.38 - Pour les constructions à destination autre qu'habitation :**

- L'emploi de couleurs vives est autorisé sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries.

**Constructions contemporaines**

**2.39** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.21 à 2.38 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Le parti architectural doit s'inspirer de l'architecture locale.

**Bâtiments annexes\***

**2.40** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.41** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

**♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions****Clôtures**

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.43** - En sous-secteur 1AUmi, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « <sup>i</sup> » dans les articles suivants et à conditions qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

**2.44 - Façade sur voie ou emprise publique :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives <sup>i</sup> n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie

intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.

- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives) sans excéder 1,80 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock »<sup>i</sup> en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

#### **2.45 - Limites séparatives\* :**

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives<sup>i</sup>, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique<sup>i</sup>, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

**2.46** - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

**2.47** - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

**2.48** - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

#### **Tenue des terrains**

**2.49** - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

**2.50** - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

## Espaces libres et plantations

**2.51** - Un minimum de 30 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

**2.52** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé doit être remplacé.

**2.53** - Dans les opérations à destination d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

**2.54** - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* pour 2 places.

**2.55** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

### ♦ Stationnement

**2.56** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.57** - Le stationnement de tous les véhicules, et notamment de services, des employés et des visiteurs, doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

**2.58** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.59** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Logement :

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements

- Hébergement :

- 1 place de stationnement par chambre
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

- Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

- Artisanat et commerce de détail ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- Entrepôt :
  - 1 place de stationnement par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

**2.60** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.61** - Des places de stationnement supplémentaires doivent être prévues pour les employés. Le nombre de places doit correspondre au nombre d'employés.

**2.62** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.63** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

**2.64** - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les immeubles collectifs d'habitation, le commerce et les activités de services, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Dans le cadre d'une opération d'ensemble, plusieurs espaces peuvent être aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ♦ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Le tracé des voies de desserte doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation et notamment les points de passage obligé avec sécurisation des carrefours avec la voie publique.

**3.2** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.3** Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 4,00 mètres.

La création de voies nouvelles et, le cas échéant, la requalification de voies existantes doivent respecter les caractéristiques suivantes :

#### **ZONE 1AUm**

- 5 mètres d'emprise pour les voies en impasse de plus de 50 mètres et les voies desservant plus de deux constructions.
- 6 mètres pour les voies à double sens de circulation dont 4,50 mètres de chaussée.

**3.4** - Dans tous les cas, elles doivent prévoir un cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.5** L'ouverture d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.6** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.7** Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### Accès\*

**3.8** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.9** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.10** - Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.11** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,...).

**3.12** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.13** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.14** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.15** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.16** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.17** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable

du gestionnaire de la voirie.

**3.18** - Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou ayant une longueur de plus de 50 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles 3.1 à 3.8.

**3.19** - Dans le cadre d'une division parcellaire, d'un lotissement ou d'un projet de construction de deux constructions principales ou plus :

- l'utilisation partagée de l'accès existant doit être privilégiée ;
- l'accès existant maintenu doit être mis aux normes en vigueur, et notamment par l'aménagement d'un sas d'entrée ;
- les accès doivent être distants d'au moins 40 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).

### ♦ Desserte par les réseaux

**3.20** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.21** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### Eau potable

**3.22** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.23** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

### Assainissement

**3.24** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### *Eaux usées*

**3.25** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.26** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.28** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.29** - La partie Nord Est de cette zone est raccordable à un réseau eaux usées en refoulement. Les futures constructions devront se raccorder par l'intermédiaire d'une pompe de relevage privée.

**3.30** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### ***Eaux pluviales***

**3.31** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écrêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.32** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.33** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### **Autres réseaux**

**3.34** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.35** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### Déchets ménagers

**3.35-** Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.36 -** Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.37 -** Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*La zone agricole (A) a pour objectif de préserver ou de favoriser l'activité agricole.*

*Elle est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Toutefois, des dispositions spécifiques sont prévues pour gérer les bâtiments d'habitation existants et permettre leur extension\* limitée ainsi que leurs annexes\*.*

*Le sous-secteur Ac correspond au secteur d'anciennes carrières et décharges qui doivent faire l'objet d'une réhabilitation avec renaturation et situées dans les terroirs viticoles classés en espaces naturels majeurs au SCoT.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)
- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Sont concernées :
  - la RD109 en agglomération avenue de l'Esprit des Lois (30 m de part et d'autre de la voie),
  - la RD109 hors agglomération avenue de l'Esprit des Lois (100 m de part et d'autre de la voie).

## **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits**

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Toutes les destinations ou sous-destinations non mentionnées aux articles 1.8 à 1.16 sont interdites.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.3 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.4 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes.

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

1.6 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes, ...

1.7 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### **◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières**

1.8 - Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière sont autorisées à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole et forestière de la zone.

1.9 - Les constructions à sous-destination de logement à condition d'être liées et nécessaires à une exploitation agricole de la zone et que ces dernières s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

1.10 - La sous-destination de bureau associée à une construction à sous-destination de logement déjà existante est autorisée à condition qu'il s'agisse d'une activité professionnelle dans la résidence principale de l'occupant. Le local professionnel créé ne peut pas recevoir du public.

1.11 - L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et régulièrement édifiées à sous-destination de logement est autorisée à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux et que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m<sup>2</sup> par unité foncière\* hors annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**1.12** - Les annexes\* à l'habitation, et notamment les piscines, sont autorisées à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale.

**1.13** - Le plan de zonage fait apparaître les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cadre, les sous-destinations de logement, d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de bureau sont autorisées à condition :

- D'être complémentaires à l'exploitation agricole,
- De rester dans le volume des constructions existantes et donc de proscrire toute extension\*.
- De ne pas compromettre l'activité agricole existante.

**1.14** - La destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

**1.15** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.16** Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du patrimoine à protéger identifié par le plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**1.17** Pour les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** », une interruption ponctuelle de l'alignement peut être admise pour permettre la création d'un accès ou d'une voie de desserte des terrains riverains.

## **2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs, ...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

## ◆ Volumétrie et implantation des constructions

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

2.2 - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum précisé comme suit :

#### ◆ Par rapport à l'autoroute A62 :

- de 100 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

#### ◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 2<sup>ème</sup> catégorie :

- RD108 - Avenue du Château
- RD109 - Avenue du Reys et Avenue de l'Esprit des Lois
- de 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,
- de 20 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

#### ◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 3<sup>ème</sup> catégorie :

##### ➤ RD 111 – Voie Romaine

##### ➤ RD 220 - Avenue du Peyret

- de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,
- de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions

#### ◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 4<sup>ème</sup> catégorie :

##### ➤ RD109<sup>E2</sup> - Chemin Curtaut

- de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,
- de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

#### ◆ Par rapport aux voies départementales en agglomération ainsi que par rapport aux voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation publique :

- de 8 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

#### ◆ Par rapport à la RD 805 (Piste cyclable La Brède-Hostens) :

- de 10 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

2.3 - En dehors des voies départementales hors agglomération, un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

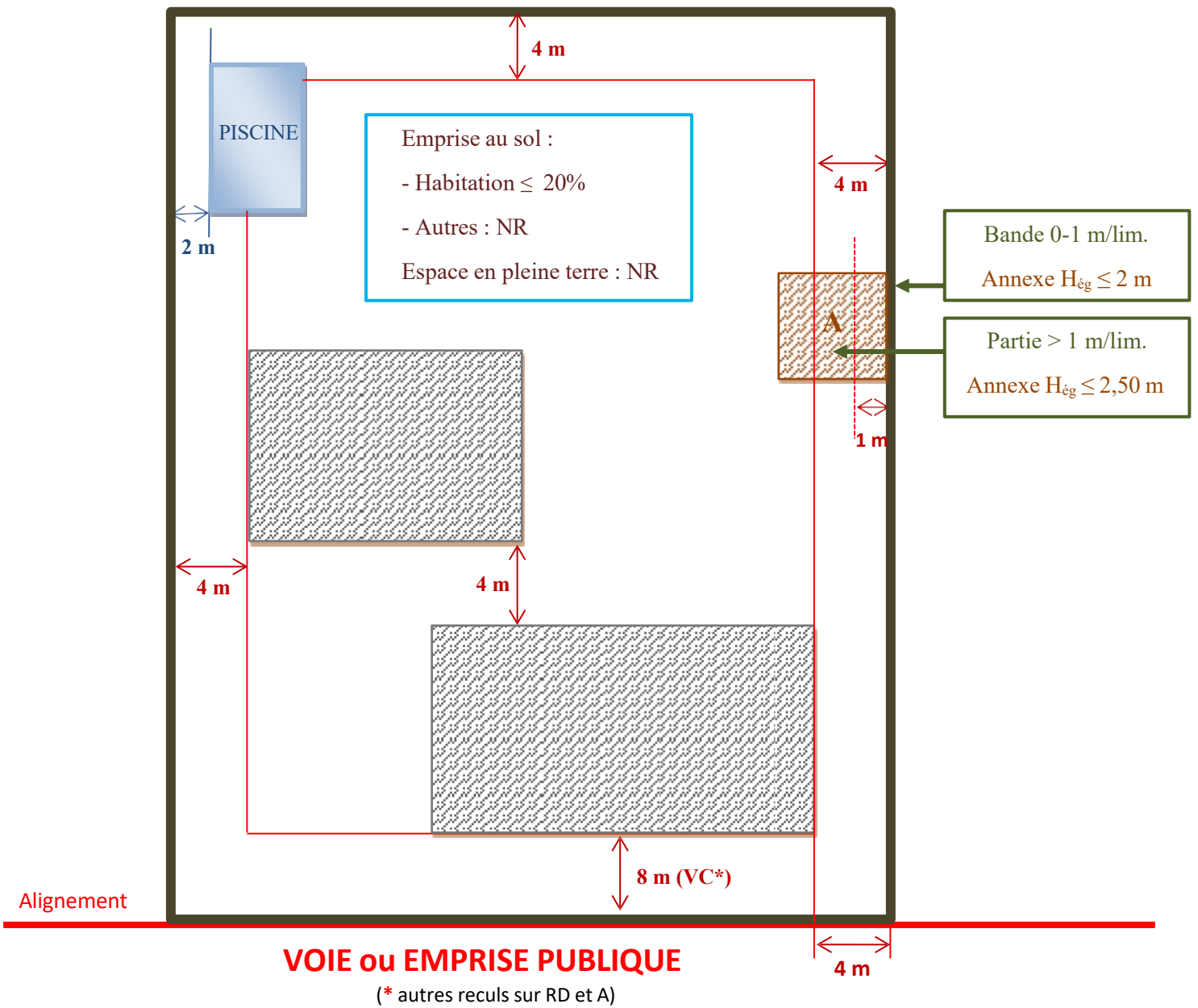
- Pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- Pour les annexes\*, pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement ;
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

- 2.4** - Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum en retrait des limites séparatives.
- 2.5** - Les annexes\* peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* ne dépasse pas 2 m en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- 2.6** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché
- 2.7** - Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum en retrait de ladite limite.
- 2.8** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.
- 2.9** - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 2.10** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m.
- 2.11** - Les annexes\* et les piscines peuvent déroger à l'article 2.10. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.
- 2.12** - Les annexes\* et les piscines doivent être implantés dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale.



Emprise au sol\*

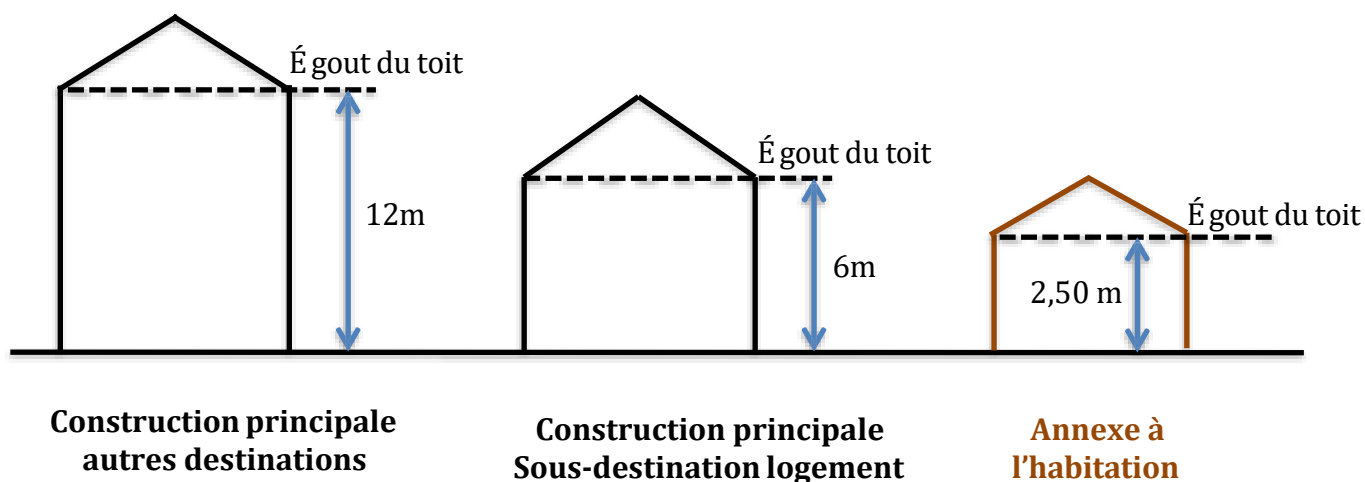
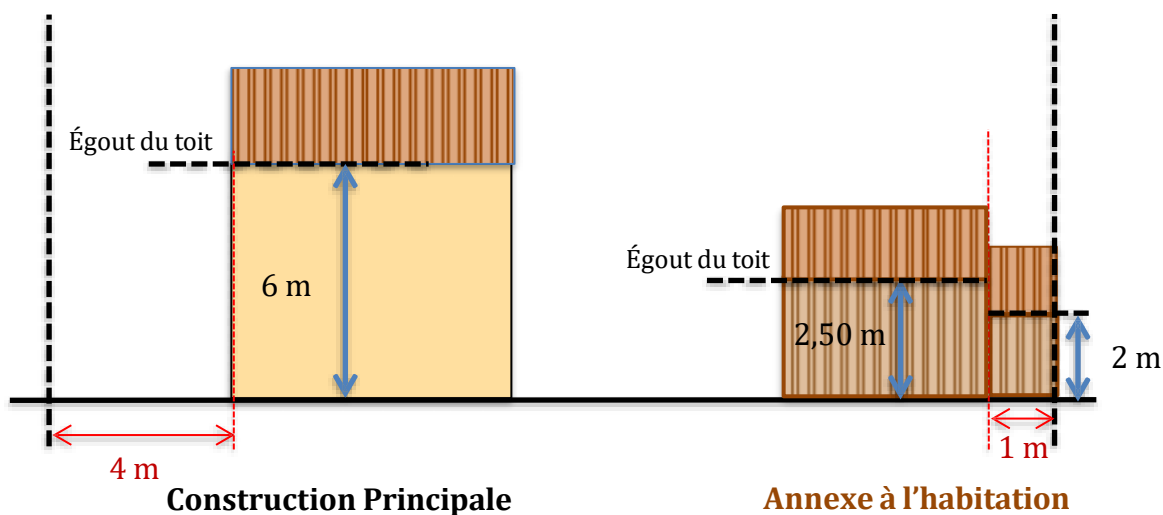
2.13- L'emprise au sol des constructions à sous-destination de logement est limitée à 20 % de l'unité foncière\*.

2.14 - Pour les autres destinations, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Hauteur\* des constructions

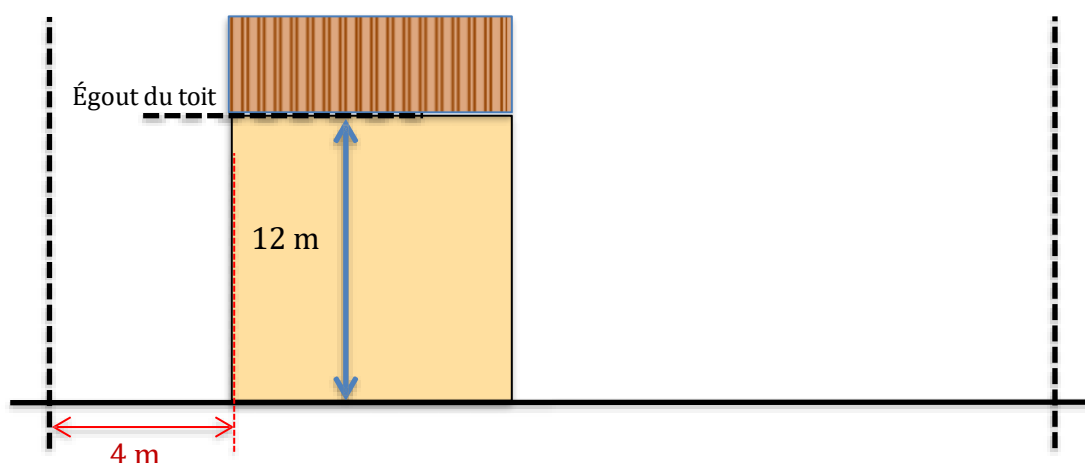
2.15 - Pour les constructions à sous-destination de logement :

- La hauteur des constructions (*hors annexes\**) est limitée à 6 m à l'égout du toit\*.
- La hauteur des annexes\* implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine.
- La hauteur des annexes\* implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.

**Logement**

**2.16 - Pour les autres constructions :**

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit\*.
- Il peut être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'équipements nécessaires à l'activité agricole (cuves, silos, ...).
- Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions\* sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant\*.

**Autres destinations****♦ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

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

**2.18** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.19** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

**2.20** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.21** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

## Couvertures

### **2.22 - Pour les constructions à destination habitation :**

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle “canal”, “double-canal”, “romane” ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.
- Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit. Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.
- Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble.

### **2.23 - Pour les autres constructions :**

- Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis.
- Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères\*.
- Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé,...) sont interdites.

**2.24** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.25** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

## Epidermes

### **2.26 - Pour les constructions à destination d'habitation ou les constructions anciennes :**

- Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, broyée ou grattée.
- Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.
- Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.
- Le nettoyage de la pierre sera effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcin des parements (hydro-gommage à la micro-fine et à faible pression), avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.
- Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

### 2.27 - Pour les autres constructions :

- Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- Différents types de matériaux peuvent être associés : les matériaux naturels (pierre, bois, ...), les enduits ou les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les teintes de l'épiderme doivent permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et à son environnement, notamment par rapport aux constructions situées alentour.
- Les couleurs vives ainsi que le blanc, le noir et le rouge sont interdits.

**2.28** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

## Menuiseries

### 2.29 - Pour toutes les constructions :

- Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.
- Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par construction.
- Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### 2.30 - Pour les constructions à destination d'habitation ou les constructions anciennes :

- Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

## Constructions contemporaines

**2.31** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.17 à 2.30 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Le parti architectural doit s'inspirer de l'architecture locale.

## Bâtiments annexes\*

**2.32** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.33** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

## Eléments du Patrimoine à Protéger (EPP)

**2.34** - Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites

et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

**2.35** - Certains immeubles, ne bénéficiant pas par ailleurs de mesures de protection spécifiques (*au titre des monuments historiques par exemple*), ont été identifiés.

**2.36** - Les éléments architecturaux isolés protégés (*hors périmètre de protection de monuments historiques et hors zone UH*) sont précisés au plan de zonage du PLU par une étoile rouge.

**2.37** - En zone A, sont concernés par cette protection :

- Château Les Fougères - EPP2
- Chalet des Pins - EPP3
- Château Beau Caillou - EPP4

**2.38** - Pour toute démolition partielle ou totale des éléments bâtis concernés par ces dispositions, un permis de démolir doit être au préalable obtenu.

**2.39** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **♦ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.41** - *Façade sur voie ou emprise publique* :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.

- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

#### 2.42 - Limites séparatives\* :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

2.43 - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois, ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

2.44 - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*) Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

2.45 - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

2.46 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

#### Tenue des terrains

2.47 - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2.48 - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

## Espaces libres et plantations

**2.49** - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

**2.50** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements\* sont soumis à autorisation.

**2.51** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

**2.52** Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

### ♦ Stationnement

**2.53** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

**2.54** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**2.55** - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

**2.56** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Logement :

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements

- Hébergement :

- 1 place de stationnement par chambre
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

- Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface
- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux

livraisons

- Artisanat, commerce de détail ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface accessible au public
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface non accessible au public
  - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons

**2.57** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.

**2.58** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.

**2.59** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ♦ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise minimum de huit mètres (8 m) dont cinq mètres (5 m) de chaussée. Dans le cas d'une voie à sens unique, cette largeur d'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) minimum dont trois mètres cinquante (3,50 m) de chaussée.

**3.3** - Pour les voies restant privées, la largeur de l'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) et la largeur de chaussée à quatre mètres (4 m). Cette largeur d'emprise peut être réduite à cinq mètres (5 m) dont trois mètres (3 m) de chaussée dans le cas d'une voie à sens unique.

**3.4** - Dans les deux cas, elles doivent prévoir du cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.5** - L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.6** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.7** - Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### Accès\*

**3.8** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.9** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.10** - Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.11** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères, ...).

**3.12** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.13** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.14** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.15** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.16** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.17** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

### **♦ Desserte par les réseaux**

**3.18** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.19** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## Eau potable

**3.20** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.21** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

## Assainissement

**3.22** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### *Eaux usées*

**3.23** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.24** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.26** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.27** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### *Eaux pluviales*

**3.28** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.29** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.30** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### Autres réseaux

**3.31** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.32** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### Déchets ménagers

**3.33** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.34** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.35** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

*La zone naturelle N correspond à des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère ou écologique.*

*Elle comprend également des sous-secteurs :*

*Le sous-secteur Ng correspond à la réserve naturelle géologique de Saucats-La Brède. Il intègre par ailleurs un périmètre de zone d'intérêt archéologique.*

*Le sous-secteur Nc correspond au secteur d'anciennes carrières et décharges qui doivent faire l'objet d'une réhabilitation avec reboisement.*

*Le sous-secteur Ns correspond au secteur d'anciennes carrières et décharges qui doivent faire l'objet d'une réhabilitation avec reboisement ou avec l'installation d'un parc photovoltaïque.*

*Le sous-secteur Nm correspond à un secteur urbanisé où il est nécessaire qu'une mutation s'effectue vers une renaturation de cet espace le long du ruisseau.*

*La zone N comprend des sous-secteurs indicés « i » (Ni et Nmi) situés dans le lit majeur du Saucats, dans lesquels des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.*

- ◆ Tous les mots ou notions suivis d'un astérisque \* sont expliqués dans le **lexique** (annexe 1).
- ◆ Les **éléments graphiques ou figuratifs** compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une **illustration de la règle écrite** et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.
- ◆ En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'**aléa retrait et gonflement des argiles** et les **nuisances sonores**.

En effet, la commune est concernée par :

- **L'aléa retrait et gonflement des argiles.** La commune est située sur un secteur pour lequel ont été recensées des formations argileuses. Les constructeurs veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru. Une étude de sol préalable est recommandée. (cf. *site internet du BRGM - <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>*)

- L'arrêté préfectoral en date du 2 juin 2016 portant **classement sonore des voies interurbaines du département de la Gironde**. Sont concernées :

- la RD108 en agglomération avenue Charles de Gaulle (30 m de part et d'autre de la voie),
- la RD108 hors agglomération à La Sauque (100 m de part et d'autre de la voie),
- la RD109 en agglomération avenue de l'Esprit des Lois (30 m de part et d'autre de la voie),
- la RD109 hors agglomération avenue de l'Esprit des Lois (100 m de part et d'autre de la voie).

- ◆ Les terrains situés dans le **périmètre de protection d'un captage d'eau potable** doivent respecter les prescriptions correspondantes.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### **◆ Destinations des constructions, activités, usages et affectation des sols interdits**

1.1 - De manière générale, les usages et affectations des sols, les constructions et les activités présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, sont interdits.

#### Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.2 - Toutes les destinations ou sous-destinations non mentionnées aux articles 1.8 à 1.19 sont interdites.

1.3 - En sous-secteurs Nmi et Ni, les extensions horizontales des constructions existantes quelle que soit leur destination.

#### Activités, usages et affectations des sols interdits

1.4 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

1.7 - Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes.

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

1.7 - Les affouillements et exhaussements des sols de plus d'un mètre.

1.8 - Les terrains de camping, le caravanage, les habitations légères et de loisirs, les mobil homes.

1.9 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

### **◆ Destinations des constructions et affectation des sols soumises à conditions particulières**

1.10 - Hors sous-secteurs Ni et Nmi, l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et régulièrement édifiées à sous-destination de logement est autorisée à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux et que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m<sup>2</sup> par unité foncière\* hors annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

1.11 - Hors sous-secteurs Ni et Nmi, les annexes\* à l'habitation, et notamment les piscines, sont autorisées à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale.

1.12 - En sous-secteur Ng, les constructions et les aménagements à sous-destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés destinés à l'accueil ou à l'information du public sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de la réserve géologique.

**1.13** - En sous-secteur Nc, l'exploitation de carrières ou gravières est interdite. Les anciennes carrières et décharges doivent faire l'objet d'une réhabilitation conformément aux directives des services de l'Etat et sous les conditions décrites ci-après :

- le régalage du sol après remblayage partiel ou total avec les déblais de l'exploitation, les terres de découverte ou, à défaut, des terres extérieures non polluantes et non polluées, composées de matières inertes (notamment sans béton, matières plastiques, fer, bois,...) ;
- le nettoyage du terrain ;
- la rectification du front d'exploitation, qu'il soit en pleine terre ou forme berge de plan d'eau; dans ce dernier cas, la pente est limitée à 30 % ;
- le maintien ou la création de rideaux de végétation et le reboisement ;
- le maintien du régime hydraulique initial de surface.

**1.14** - En sous-secteur Ns, le site doit faire l'objet d'une réhabilitation avec reboisement ou, après validation des services de l'Etat sur la réhabilitation du site, un parc photovoltaïque peut y être autorisé.

**1.15** - En sous-secteurs Ni et Nmi, seuls sont autorisés :

- La surélévation des constructions existantes ou la création de niveaux supplémentaires dans le volume existant des constructions existantes ; à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante avant travaux et que la surface de plancher totale n'excède pas 250 m<sup>2</sup> par unité foncière\* hors annexes\* de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les annexes\* à l'habitation à condition qu'elles soient transparentes à l'eau (devant permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue ; par exemple un bâtiment couvert non clos de type carport, ...) et à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale.
- Les piscines enterrées à condition qu'elles soient implantées dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale. La piscine peut être entourée d'une clôture à condition que celle-ci soit transparente à l'eau (clôture non pleine).
- Le changement de destination à condition qu'il n'aggrave pas la vulnérabilité des biens et des personnes au regard du risque inondation. Il sera apprécié au cas par cas au titre du R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les travaux et installations à condition de ne pas aggraver le risque inondation.

**1.16** - La sous-destination de bureau associée à une construction à sous-destination de logement déjà existante est autorisée à condition qu'il s'agisse d'une activité professionnelle dans la résidence principale de l'occupant. Le local professionnel créé ne peut pas recevoir du public.

**1.17** - La destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

**1.18** - Les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, ...), sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

**1.19** - Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant\*, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de dix ans, est autorisée à condition de ne pas aggraver la situation préexistante.

**1.20** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément du patrimoine à protéger identifié par le plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**1.21** Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine :

Pour les éléments de paysage repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** », une interruption ponctuelle de l'alignement peut être admise pour permettre la création d'un accès ou d'une voie de desserte des terrains riverains.

## 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Equipements collectifs

**2.1** - Les constructions, les ouvrages et équipements d'infrastructure et de superstructure techniques publics d'intérêt général (*poste de transformation électrique, station d'épuration, lagunage, ouvrages de transport et de distribution d'énergie, réseaux, abri pour arrêt des transports collectifs,...*) sont autorisés et peuvent déroger aux articles du présent chapitre 2, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique notamment en termes de visibilité et de présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

### ◆ Volumétrie et implantation des constructions

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

**2.2** - Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum précisé comme suit :

#### ◆ Par rapport à l'autoroute A62 :

- de 100 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

#### ◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 1<sup>ère</sup> catégorie :

##### ➤ *RD108 - Avenue Charles de Gaulle*

- de 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,
- de 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

#### ◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 2<sup>ème</sup> catégorie :

##### ➤ *RD108 - Avenue du Château*

##### ➤ *RD109 - Avenue du Reys et Avenue de l'Esprit des Lois*

- de 25 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,
- de 20 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

#### ◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 3<sup>ème</sup> catégorie :

➤ *RD 111 - Voie Romaine*

➤ *RD 220 - Avenue du Peyret*

- de 15 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,
- de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions

◆ Hors agglomération, par rapport aux voies départementales classées en 4<sup>ème</sup> catégorie :

➤ *RD109<sup>E2</sup> - Chemin Curtaut, RD109<sup>E7</sup> et RD220<sup>E1</sup>*

- de 10 m par rapport à l'axe de la voie pour les habitations,
- de 8 m par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions.

◆ Par rapport aux voies départementales en agglomération ainsi que par rapport aux voies communales ou voies privées ouvertes à la circulation publique :

- de 8 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

◆ Par rapport à la RD 805 (Piste cyclable La Brède-Hostens) :

- de 10 m par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

**2.3** - En dehors des voies départementales hors agglomération, un recul différent par rapport à l'alignement\* de la voie peut être admis ou imposé :

- Pour l'extension\* des constructions existantes, justifié par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement de la construction existante en respectant l'ordonnancement de la façade ;
- Pour les annexes\*, pouvant être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 m. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement ;
- Pour les piscines sans pouvoir être inférieur à 2 m.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

**2.4** - Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un retrait minimum de 4 m.

**2.5** - Les annexes\* peuvent être implantées en deçà de ce retrait à condition que leur hauteur à l'égout du toit\* ne dépasse pas 2 m en limite séparative ou à moins de 1 m de celle-ci. Dans ce cas, ces annexes\* ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

**2.6** - La distance du retrait doit être comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

**2.7** - Dans la zone N, lorsque la limite séparative correspond à la limite d'un chemin rural, d'une voie privée ou d'un chemin d'accès existants ou projetés, les constructions doivent être implantées à 6 m minimum en retrait de ladite limite.

**2.8** - Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 2 m.

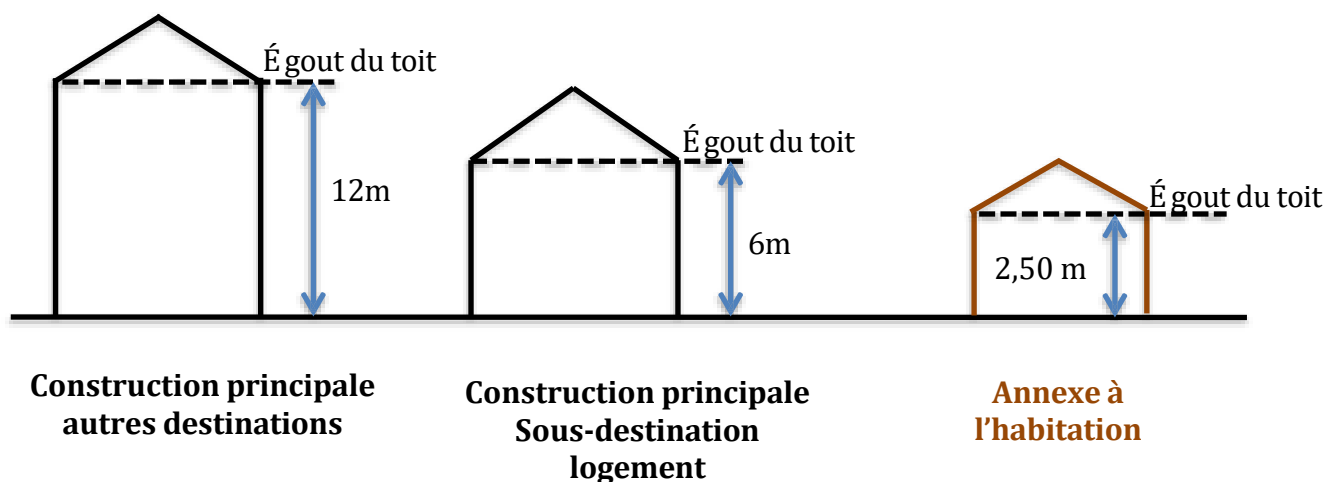
**2.9** - Les constructions doivent être implantées à 30 m minimum des berges du Saucats (y compris les biefs des moulins) et 10 m minimum des berges des autres cours d'eau.

**2.10** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

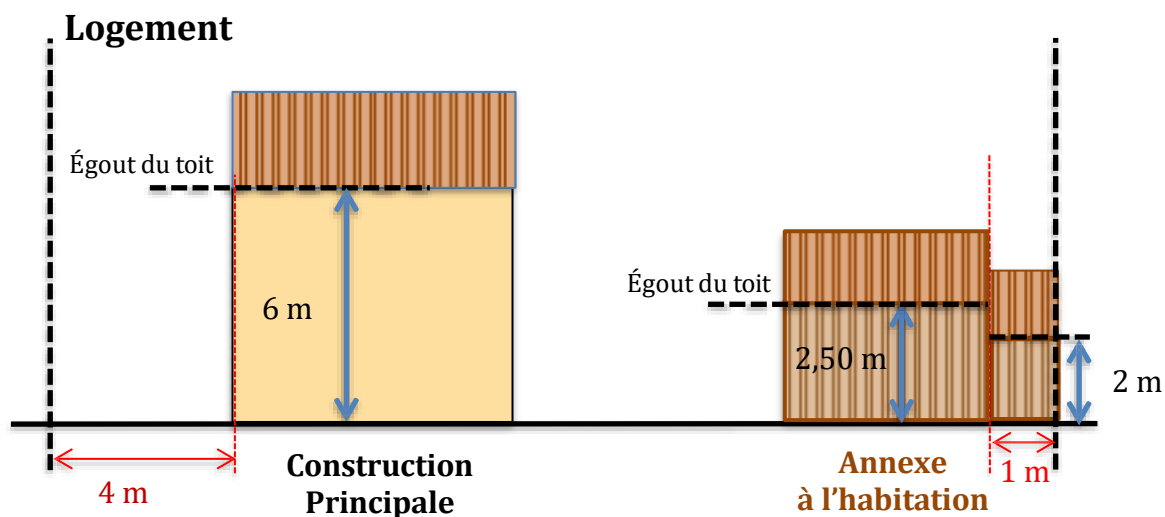
**2.11** - La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m dans la zone N.

## **ZONE N**



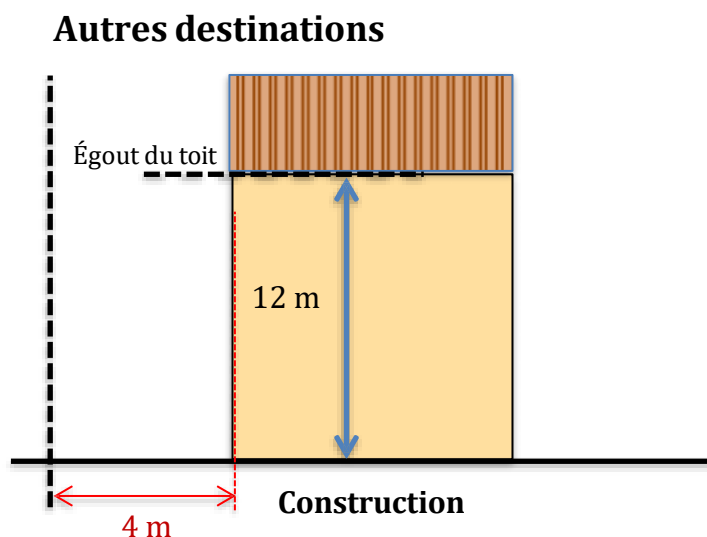
Hauteur\* des constructions2.15 - Pour les constructions à sous-destination de logement :

- La hauteur des constructions (*hors annexes\**) est limitée à 6 m à l'égout du toit\*.
- La hauteur des annexes\* implantées en limite séparative\* ou à moins de 1 m de celle-ci, est limitée à 2 m à l'égout du toit\* par rapport au niveau du sol de la propriété voisine.
- La hauteur des annexes\* implantées à plus de 1 m de la limite séparative est limitée à 2,50 m à l'égout du toit.



**2.16 - Pour les autres constructions :**

- La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit\*.
- Il peut être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'équipements nécessaires à l'activité agricole (cuves, silos, ...).
- Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions\* sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant\*.

**◆ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Il s'agit de préserver l'environnement naturel et paysager de la zone tout en permettant l'aménagement ou l'extension\* raisonnés des constructions existantes.

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

**2.18** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

**2.19** - En ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes anciennes de type traditionnel, il est nécessaire de respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions\* de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. Le choix des matériaux doit se faire en cohérence (contraste ou continuité) avec les matériaux de la construction concernée et des constructions avoisinantes.

**2.20** - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain et éviter ainsi des transformations du terrain naturel. Les constructions doivent être implantées au plus près du terrain naturel.

**2.21** - Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

## Couvertures

### **2.22 - Pour les constructions à destination habitation :**

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite naturelle modèle “canal”, “double-canal”, “romane” ou similaire de ton vieilli. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.
- Les ouvertures en toiture doivent être obligatoirement dans la pente du toit. Les fenêtres de toit seront de teinte foncée et suffisamment encastrées dans la couverture pour ne pas dépasser par rapport aux tuiles.
- Une proportion de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture par corps de bâtiment et qu'il y ait une cohérence architecturale d'ensemble.

### **2.23 - Pour les autres constructions :**

- Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis.
- Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères\*.
- Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé,...) sont interdites.

**2.24** - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent bénéficier d'une intégration soignée. Ils doivent être incorporés dans la toiture sans surépaisseur et en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. L'implantation des panneaux se fera de préférence en partie basse de la toiture ou en toiture terrasse avec éventuellement une adaptation de l'acrotère pour dissimuler les panneaux. L'absence de reflets sera recherchée.

**2.25** - Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferie, pompes à chaleur, climatiseurs...) et tous autres édicules en émergence doivent être regroupés et intégrés à la composition d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie sur les versants de la couverture.

## Epidermes

### **2.26 - Pour les constructions à destination d'habitation ou les constructions anciennes :**

- Les enduits doivent être de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition talochée, brossée ou grattée.
- Les teintes des épidermes des façades doivent être dans des tons identiques aux enduits traditionnels soit pierre de Gironde, sable, crème, ivoire. Toute autre teinte, et notamment le blanc, est interdite.
- Les façades en pierres appareillées ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peinture, films résines et hydrofuges.
- Le nettoyage de la pierre sera effectué avec des méthodes douces n'altérant pas la pellicule de calcin des parements (hydro-gommage à la micro-fine et à faible pression), avec une attention particulière pour les modénatures sculptées.
- Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il est nécessaire de reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- Pour les façades destinées à être enduites, les enduits doivent être réalisés de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

### 2.27 - Pour les autres constructions :

- Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- Différents types de matériaux peuvent être associés : les matériaux naturels (pierre, bois, ...), les enduits ou les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les teintes de l'épiderme doivent permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et à son environnement, notamment par rapport aux constructions situées alentour.
- Les couleurs vives ainsi que le blanc, le noir et le rouge sont interdits.

**2.28** - Le bardage bois est autorisé à condition qu'il soit posé verticalement reprenant ainsi les principes de l'architecture locale. Il doit être constitué de lames verticales, avec ou sans couvre-joints, traité à cœur en autoclave et laissé brut de traitement ou teinté de couleur sombre ou avec une lasure incolore (la lasure colorée est interdite).

## Menuiseries

### 2.29 - Pour toutes les constructions :

- Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) doivent être obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.
- Le nombre de couleurs des menuiseries est limité à deux par construction.
- Les coffres de volets roulants doivent être posés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur et sans retombées de coffres sous les linteaux.

### 2.30 - Pour les constructions à destination d'habitation ou les constructions anciennes :

- Les ouvertures visibles d'une voie ouverte à la circulation publique ou d'une emprise publique doivent être de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Des proportions différentes pour la façade arrière pourront être admises.

## Constructions contemporaines

**2.31** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, certaines prescriptions des articles 2.16 à 2.29 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. Le parti architectural doit s'inspirer de l'architecture locale.

## Bâtiments annexes\*

**2.32** - Les bâtiments annexes\* doivent être traités de la même façon que les constructions principales ou en bardage bois.

**2.33** - Lorsque l'annexe est visible depuis une voie ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, le bardage bois doit être posé verticalement. Le bois de façade sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou brun foncé. La lasure colorée est interdite.

## Éléments du Patrimoine à Protéger (EPP)

**2.34** - Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites

et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

**2.35** - Certains immeubles, ne bénéficiant pas par ailleurs de mesures de protection spécifiques (*au titre des monuments historiques par exemple*), ont été identifiés.

**2.36** - Les éléments hydrauliques protégés sont précisés au plan de zonage du PLU par une étoile bleue.

- Moulin du Bourg - EPP5
- Moulin de la Molle - EPP6
- Moulin d'Augey - EPP7
- Lavoir d'Avignon - EPP8
- Puits et lavoirs

**2.37** - Pour toute démolition partielle ou totale des éléments bâtis concernés par ces dispositions, un permis de démolir doit être au préalable obtenu.

**2.38** - Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **◆ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

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

**2.40** - En sous-secteurs Nmi et Ni, seules sont autorisées les clôtures précisées par un exposant « <sup>i</sup> » dans les articles suivants et à conditions qu'elles soient transparentes à l'eau (clôtures non pleines).

**2.41** - *Façade sur voie ou emprise publique* :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, les murs pleins en pierre ou en placage pierre dont la hauteur n'excède pas 1,80 m par rapport au niveau de la voie.
- Les haies vives arbustives <sup>i</sup> n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum

de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.

- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures en grillage métallique<sup>i</sup>, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures de type « paddock »<sup>i</sup> en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

#### 2.42 - Limites séparatives\* :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives<sup>i</sup>, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique<sup>i</sup>, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres ou jointives), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock »<sup>i</sup> en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.
- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'un dispositif à clairevoie verticale en bois traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle. Les dispositifs à clairevoie en aluminium sont autorisés et les dispositifs en PVC sont interdits.

2.43 - Les clôtures pleines composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

2.44 - Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

2.45 - Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

2.46 - Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

### Tenue des terrains

2.47 - Les constructions et leurs abords doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2.48 - L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts.

### Espaces libres et plantations

2.49 - Lorsque le terrain comporte des constructions à destination d'habitation : un minimum de 60 % de la superficie de l'unité foncière\* doit être obligatoirement traité en espaces en pleine terre\* et faire l'objet d'un traitement paysager.

2.50 - Les dépôts et les aires de stockage extérieures autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse ou une clôture girondine.

2.51 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements\* sont soumis à autorisation.

2.52 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

2.53 Les éléments de paysage repérés aux documents graphiques par la mention « **Alignements d'arbres à protéger** » sont à préserver. Leur abattage est interdit sauf en cas de risques sanitaires (arbres malades, parasites...) et en cas de risques pour la sécurité des personnes ou des biens.

Dans ce cas, les arbres doivent être remplacés par une essence équivalente ou plus adaptée à la topographie, aux emprises disponibles ou aux contraintes techniques du terrain.

### ♦ Stationnement

2.54 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

2.55 - Le stationnement de tous les véhicules doit être effectué exclusivement à l'intérieur du terrain\*, en dehors du sas d'entrée et de la voirie afin de ne pas gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

2.56 - Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations des constructions.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche. Il convient d'arrondir au nombre supérieur.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations.

La surface à prendre en compte est la surface de plancher déclarée dans la demande d'autorisation par destination ou sous-destination.

2.57 - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Logement :

- 1 place de stationnement par logement n'excédant pas 50 m<sup>2</sup> de surface
- 2 places de stationnement par logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> de surface

- A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 4 logements
  - Hébergement hôtelier et touristique :
    - 1 place de stationnement par chambre
    - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
  - Bureau :
    - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface
    - A cela se rajoute, 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup> pour l'espace réservé aux livraisons
- 2.58** - Pour les cas non prévus par destination ou sous-destination, l'autorité compétente calculera par analogie le nombre de places de stationnement nécessaires.
- 2.59** - Chaque emplacement doit être conçu pour permettre la manœuvre aisée d'un véhicule. Son accès doit être indépendant vis-à-vis des autres emplacements.
- 2.60** - Les espaces dédiés au stationnement prévus à l'intérieur des constructions, doivent être maintenus et utilisés à cet effet.

### 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### ◆ Desserte par les voies publiques ou privées

##### Voirie

**3.1** - Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

**3.2** - Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise minimum de huit mètres (8 m) dont cinq mètres (5 m) de chaussée. Dans le cas d'une voie à sens unique, cette largeur d'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) minimum dont trois mètres cinquante (3,50 m) de chaussée.

**3.3** - Pour les voies restant privées, la largeur de l'emprise peut être réduite à six mètres (6 m) et la largeur de chaussée à quatre mètres (4 m). Cette largeur d'emprise peut être réduite à cinq mètres (5 m) dont trois mètres (3 m) de chaussée dans le cas d'une voie à sens unique.

**3.4** - Dans les deux cas, elles doivent prévoir du cheminement doux (cyclistes et piétons) dans l'emprise de la voie ou en site propre.

**3.5** - L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

**3.6** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire

environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

**3.7** - Les voies en impasse\* doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

### Accès\*

**3.8** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.9** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

**3.10** - Tout accès individuel (compris au sens de chemin d'accès et non de largeur du portail) doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.11** - Au niveau de l'accès, un sas d'entrée (espace libre de tout obstacle, de 5 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie) doit être aménagé pour permettre non seulement le stationnement temporaire d'un véhicule mais également l'accès aux différents services publics et la mise en place du matériel correspondant (boîte aux lettres, container de collecte des ordures ménagères,...).

**3.12** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**3.13** - Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.14** - Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

**3.15** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.16** - Tout accès doit prévoir un bateau avec un système de récupération des eaux de ruissellement en amont. Il doit être renforcé pour permettre le franchissement de véhicules lourds et de chantier.

**3.17** - Toute création ou modification d'un accès doit faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

### ♦ Desserte par les réseaux

**3.18** - Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

**3.19** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## Eau potable

**3.20** - Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**3.21** - Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie, réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé. Des prescriptions ou restrictions sont imposées dans les périmètres de protection de captage d'eau potable.

## Assainissement

**3.22** - Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### *Eaux usées*

**3.23** - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé publique et du règlement de service de la collectivité compétente.

**3.24** - En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement non-collectif doit être conforme à la réglementation en vigueur et autorisé par le service compétent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance.

Dès la réalisation du réseau collectif d'assainissement, les canalisations d'évacuations de la construction doivent être directement raccordées au réseau. L'installation d'assainissement non-collectif doit donc être déconnectée, mise hors d'état de servir et ne pas créer des nuisances à venir.

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

**3.26** - Au titre du code de la santé publique, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux obligations ci-après :

- Les eaux usées assimilables à un usage domestique sont subordonnées à l'avis favorable du service compétent sur la demande de droit au raccordement conformément à la réglementation en vigueur. En fonction de l'activité, un prétraitement conforme au règlement du service d'assainissement collectif de la collectivité compétente pourra être imposé.

- Les effluents industriels qu'ils soient traités ou non ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif. Ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.

**3.27** - Toute évacuation des eaux et matières usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

### *Eaux pluviales*

**3.28** - Toute construction, toute installation ou tout aménagement doivent être raccordés au réseau public enterré de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, avec un système de régulation obligatoire en amont.

Cet ouvrage de régulation doit récupérer toutes les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées du projet (*toitures, cours, aires de stationnement, terrasses,...*). Il doit être conçu pour permettre l'infiltration dans le sol (*système non étanche*) et l'écrêtement du débit de pointe généré par une pluie. L'eau ainsi stockée est en partie infiltrée dans le sol et restituée progressivement à faible débit dans le réseau public. Ce débit ne peut pas dépasser 3 l/ha/s.

**3.29** - Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau public enterré, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol. En cas d'impossibilité technique reconnue, les eaux pluviales peuvent être évacuées à un fossé existant avec un système de régulation obligatoire en amont.

**3.30** - Pour tout projet de nouvelle construction ou d'extension\* de construction existante créant une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, une étude hydraulique doit être fournie dans le dossier de demande d'autorisation. Le plan de masse doit faire apparaître le système de récupération des eaux pluviales du projet dont le massif de stockage des eaux pluviales avec ses dimensions. La notice doit décrire le système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul. Les éléments à fournir sont la surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords, la nature du terrain (*éventuellement son coefficient de perméabilité*), le volume utile de stockage d'eau nécessaire et les caractéristiques techniques du massif de stockage (*dimensions, indice de vide et volume*).

### Autres réseaux

**3.31** - Pour toute construction, installation ou aménagement, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent être obligatoirement souterrains dans la partie privative, sauf difficulté technique reconnue.

**3.32** - Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations d'ensembles ou groupées\* d'habitations doivent 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 numérique.

### Déchets ménagers

**3.33** - Toutes les constructions hormis les maisons individuelles doivent prévoir un dispositif d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité) 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 existantes ou à créer. Ce dispositif peut être constitué soit d'un espace masqué de la voie par une haie ou une clôture girondine à planches ajourées soit d'un local incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération. Il peut être mutualisé à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

**3.34** - Il doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

**3.35** - Les aires de présentation destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

# ANNEXES



# **ANNEXE 1**

# **LEXIQUE**

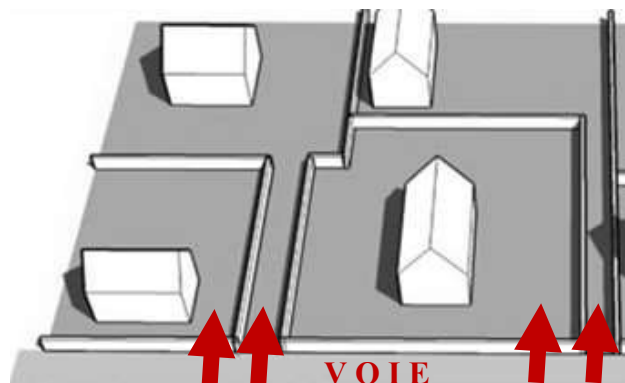


## LEXIQUE

### ACCÈS

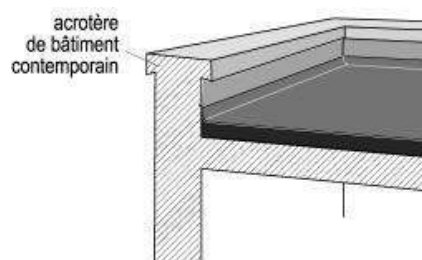
Passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie de desserte :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privée (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).



### ACROTÈRE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

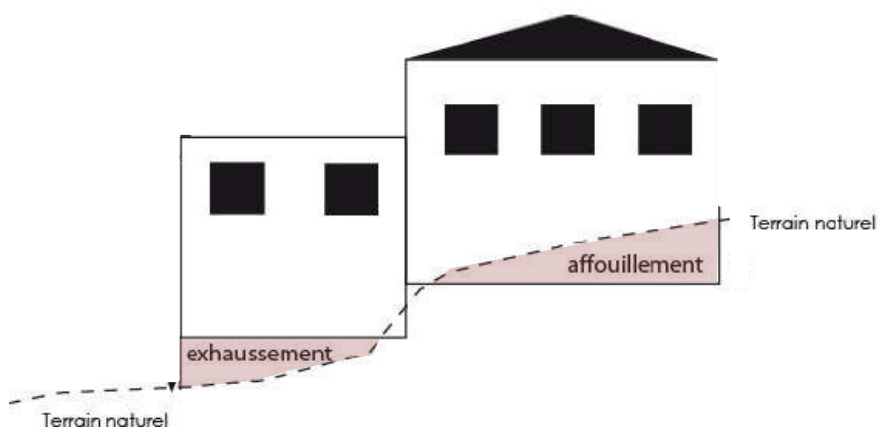


### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Travaux entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

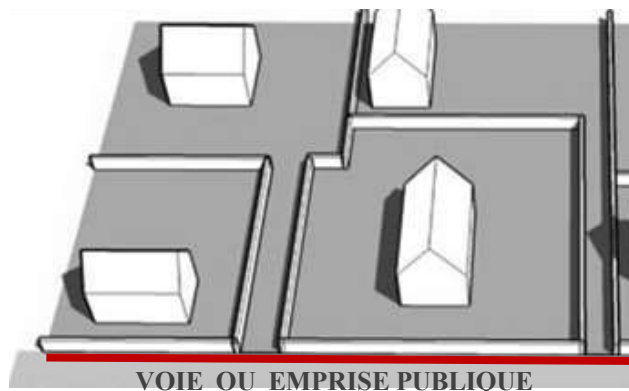
Exhaussement = remblai

Affouillement = déblai



## ALIGNEMENT

Limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée.



## ANNEXE

Construction accessoire et indépendante physiquement (*non contiguë*) de la construction principale.

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, ...

Sa hauteur à l'égout du toit\* est limitée à 2,50 m.

Elle ne peut pas comporter de logement ou de pièce habitable ni être affectée à une activité.

Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (*implantation, emprise au sol et hauteur*) régissant les constructions principales. En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

## ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre dont la hauteur atteint au moins 15 m à maturité.

## BATIMENT EXISTANT

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs porteurs sont en bon état et que le couvert (toiture) est assuré. A défaut, le bâtiment est considéré comme étant en état de ruine et ne peut rentrer dans cette définition.

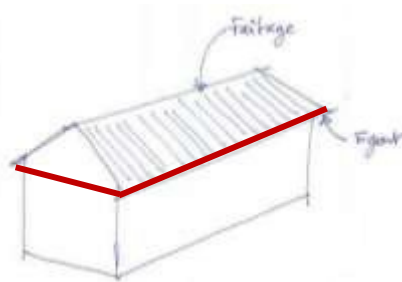
## DÉFRICHEMENT

Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

## ÉGOUT DU TOIT

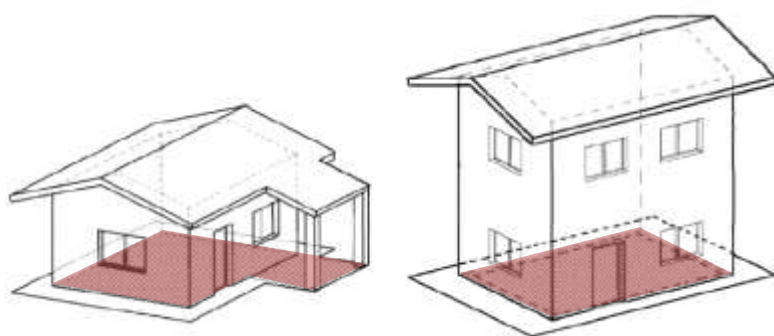
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

La ligne d'égout correspond à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau ou encore au sommet de l'acrotère.



## EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- ◆ Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Sont exclus de cette emprise :

- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les constructions de moins de 0,60 m de hauteur et notamment les piscines (*enterrées ou semi-enterrées*) ;
- Les terrasses de plain-pied non closes non couvertes qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1 m par rapport au terrain naturel ;
- Les aires de stationnement extérieures non closes et non couvertes ;
- Les ornements tels que les éléments de modénature (*corniche, moulure, par exemple*) ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées (*rampe, bâche ou poteau incendie, par exemple*).

- ◆ En cas de terrain situé sur plusieurs zones :

Il faut distinguer deux hypothèses :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone.

## ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

## EXTENSION

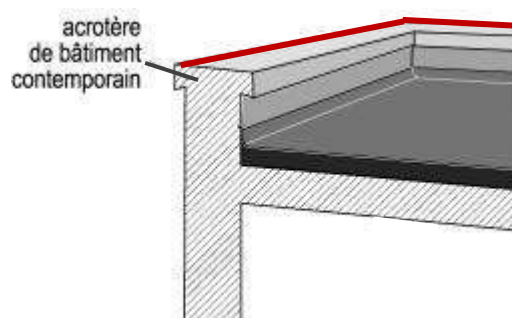
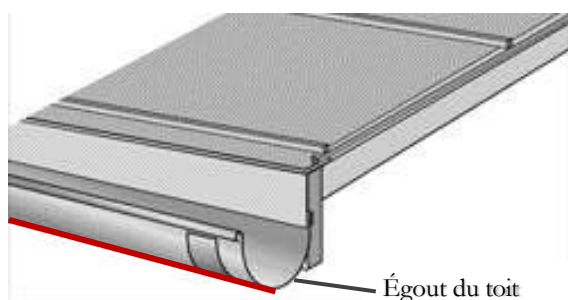
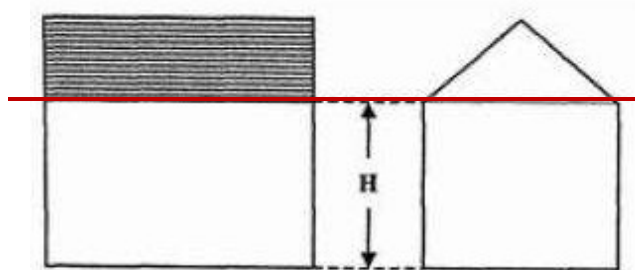
Prolongement de la construction accolé à cette dernière.

- Le qualificatif d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté (CE, 25/04/1990, req. n° 91290).
- L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (CAA de Marseille, 17/10/2007, req. n° 05MA00829).
- Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE, 15 juin 1992, req. n° 99470) ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE, 27 janvier 1995, req. n° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

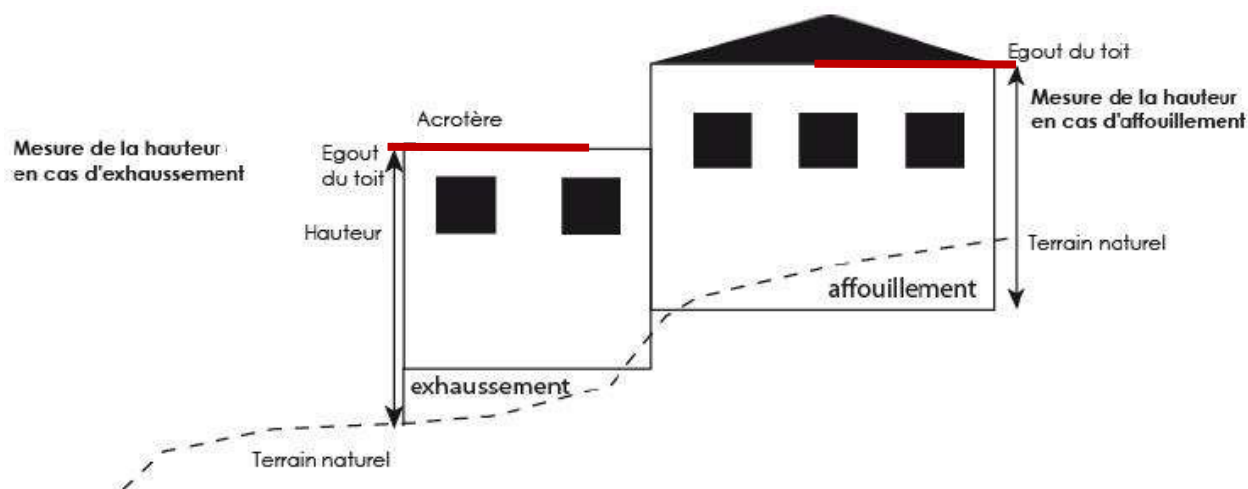
La hauteur des constructions se mesure à l'égout du toit.

Hauteur à l'égout\* : hauteur de façade comprise entre le terrain et l'égout du toit de la construction (gouttière) ou le point haut de l'acrotère\* en périphérie en cas de toiture-terrasse.



Si aucune modification de la topographie du terrain n'est prévue, la mesure de la hauteur est comptée à partir du terrain naturel avant travaux.

En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur est comptée à partir du terrain après travaux.  
En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur est comptée à partir du terrain naturel avant travaux.



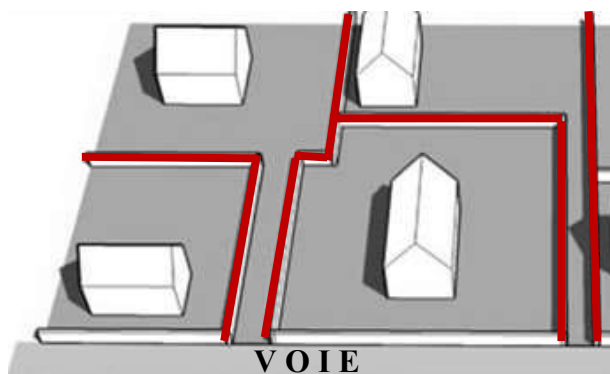
En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la construction sera prise du terrain le plus bas.

En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

En ce qui concerne les annexes\* édifiées en limite séparative ou à moins de 1 m de ladite limite, le faitage doit être parallèle à la limite.

## LIMITES SÉPARATIVES

Limite du terrain avec les propriétés voisines, hors limite avec la voie.



## TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

- ◆ Terrain d'assiette du projet correspondant à l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.
- ◆ Pour l'application des règles en cas de terrain situé sur plusieurs zones :

Lorsque le terrain d'assiette du projet est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- Ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la partie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- Ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone.

## VOIE OU EMPRISES PUBLIQUES

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques,...

Quand la règle fait référence à la notion de limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

### *Modalités d'application :*

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

# **ANNEXE 2**

## **GUIDE DES SOLUTIONS**

### **COMPENSATOIRES**

#### **EAUX PLUVIALES**



# GUIDE DES SOLUTIONS COMPENSATOIRES

---

## Principe

Les solutions compensatoires sont des techniques permettant de réduire les effets du ruissellement sur l'environnement existant. Ces techniques permettent d'écarter le débit de pointe généré par la pluie et participent à la maîtrise de l'urbanisation et de ses conséquences. Elles permettent également de réduire la dimension des ouvrages d'assainissement à réaliser à l'aval (collecteurs, bassins de retenue, etc.).

Les solutions compensatoires utilisent un principe simple : l'eau est stockée localement, infiltrée ou restituée progressivement à faible débit dans le réseau aval (réseau de collecte des eaux pluviales ou milieu naturel) à l'aide d'ouvrages hydrauliques de régulation.

Les solutions compensatoires se divisent en 2 catégories principales :

- L'infiltration ;
- Le rejet régulé au milieu naturel ou vers le réseau d'eaux pluviales.

Il s'agit de disposer d'une panoplie de solutions techniques variées pour apporter une solution adaptée aux problèmes liés aux eaux de ruissellement.

## Réglementation

### Propriété des eaux pluviales

Les eaux pluviales appartiennent en pleine propriété au possesseur du fonds qui les reçoit, que ce fonds soit public ou privé. Ce propriétaire peut les utiliser comme il l'entend.

## Législation

### **Code civil**

Les articles 640, 641 et 681 du Code Civil définissent les droits et devoirs des propriétaires fonciers à l'égard de la gestion des eaux pluviales.

L'article 640 impose aux propriétaires situés en aval de l'écoulement naturel une servitude vis-à-vis de ceux situés en amont. Les propriétaires en aval doivent donc accepter les écoulements naturels des eaux pluviales sur leur fonds. Cette obligation disparaît si l'écoulement est aggravé par une intervention humaine.

L'article 641 vient compléter le précédent en stipulant que « si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur ».

Enfin l'article 681 établit que « tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin ».

### **Code général des collectivités territoriales**

#### **Article L2224-10**

La commune doit délimiter notamment les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Cet article oriente les communes vers une gestion à la source des eaux pluviales en intervenant sur les mécanismes générateurs et aggravants des ruissellements. Cet article invite également à réduire la politique actuelle de collecte systématique des eaux pluviales.

#### **Articles L2226-1 et R2226-1**

La gestion des eaux pluviales urbaines correspondant à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales des aires urbaines constitue un service public administratif relevant des communes, dénommé service public de gestion des eaux pluviales urbaines.

La commune ou l'établissement public compétent chargé du service public de gestion des eaux pluviales urbaines, mentionné à l'article L. 2226-1 :

1° Définit les éléments constitutifs du système de gestion des eaux pluviales urbaines en distinguant les parties formant un réseau unitaire avec le système de collecte des eaux usées et les parties constituées en réseau séparatif. Ces éléments comprennent les installations et ouvrages, y compris les espaces de rétention des eaux, destinés à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales ;

2° Assure la création, l'exploitation, l'entretien, le renouvellement et l'extension de ces installations et ouvrages ainsi que le contrôle des dispositifs évitant ou limitant le déversement des eaux pluviales dans ces ouvrages publics.

Lorsqu'un élément du système est également affecté à un autre usage, le gestionnaire du service public de gestion des eaux pluviales urbaines recueille l'accord du propriétaire de cet ouvrage avant toute intervention.

### **Code de l'environnement**

Le Code de l'Environnement par ses articles L214-1 et L214-6 définit la nomenclature des aménagements qui sont soumises à une procédure d'autorisation et de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (art. L214-1 et L214-6 du Code de l'Environnement).

Les articles R122-1 et R122-16 du Code l'Environnement régissent la procédure relative à l'étude d'impact ou notice d'impact. Ce document technique analyse, au stade de l'étude préalable, l'impact des aménagements sur l'environnement.

**Nota** : Le rejet d'une canalisation publique ou privée n'est pas soumis à déclaration ou autorisation lorsque celui-ci ne se fait pas dans le milieu naturel (de surface ou souterrain).

La gestion des eaux pluviales est assujettie à différentes réglementations dans le domaine de l'urbanisme et de l'environnement. Leur portée géographique et leur nature pouvant être amenée à évoluer (SDAGE, SAGE, PLU, règlement du service d'assainissement), il convient donc de toujours s'assurer de leur mise à jour.

## Plan Local d'Urbanisme (PLU) et schéma directeur des eaux pluviales

Le PLU est le document d'urbanisme de planification, composé notamment d'un règlement (*règlement écrit et plan de zonage*), qui régit les règles d'urbanisme pour tout le territoire communal.

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales fait partie des annexes du PLU. Il détaille les dispositions pour chaque zone en matière de gestion des eaux pluviales.

### **Zonage d'assainissement pluvial**

Le zonage d'assainissement pluvial délimite de manière plus précise 2 types de zones :

- Celles où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation et assurer une maîtrise du débit d'eaux pluviales ;
- Celles où il est nécessaire de prévoir des installations de collecte, de stockage et, en tant que besoin, de traitement des eaux pluviales.

Ce document, appartenant au schéma directeur de gestion des eaux pluviales, définit les prescriptions sur le territoire de la commune concernant la gestion des eaux pluviales, à savoir :

**Sur tout le territoire communal sauf la zone du centre bourg classée en UA, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet selon un dispositif adapté à la configuration du sol.**

**En cas d'impossibilité technique reconnue par une étude de sol hydrogéologique, les eaux pluviales peuvent être évacuées vers un exutoire (réseau enterré ou fossé) avec un système de régulation obligatoire en amont et un débit de fuite à 3 l/s/ha maximum (correspondant aux apports moyen sur un terrain naturel dans la région bordelaise).**

## Mise en place de la solution

### Diagnostic du site

La conception et l'intégration d'une solution compensatoire doit passer par une analyse précise et complète des contraintes de la parcelle considérée. Ce diagnostic se divisera donc en deux parties majeures : l'étude de l'environnement du site et celle des caractéristiques de la parcelle.

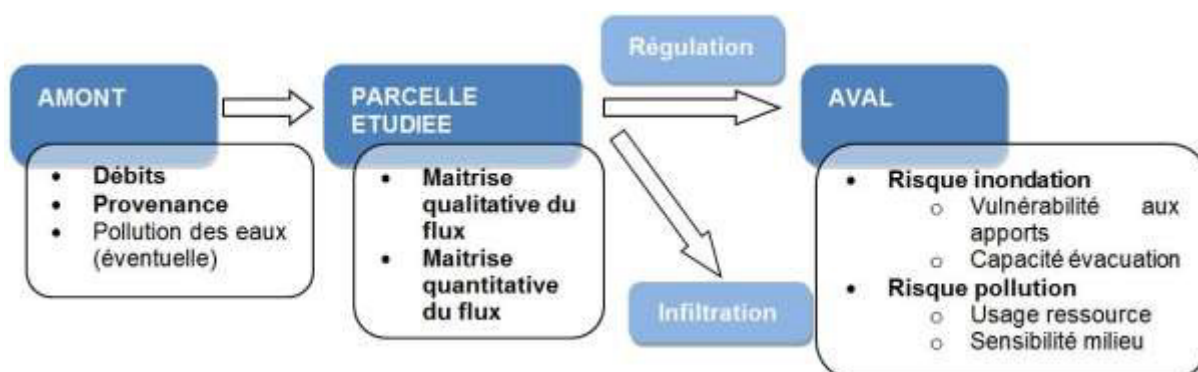
#### Environnement du site

Le statut juridique des eaux pluviales rend obligatoire l'étude du ruissellement dans son ensemble, de l'amont vers l'aval du site.

Cette approche globale a pour but de mieux cerner :

- Les apports pluvieux provenant de l'amont et transitant sur le site ;
- Les apports pluvieux issus de l'aménagement projeté ;
- L'impact combiné de l'ensemble sur l'aval et les mesures à considérer.

Ce diagnostic permettra de réaliser une estimation sur les caractéristiques de l'apport amont : débit de pointe, qualité et provenance. Ainsi pourront être étudiées la capacité d'évacuation du site et la vulnérabilité des zones situées à l'aval (quantitative et qualitative).



Graphique 1 - Démarche d'analyse

### Caractéristiques de la parcelle

#### *Capacité d'infiltration*

La priorité étant donnée à la gestion des eaux pluviales par infiltration, il convient d'étudier les capacités d'infiltration des sols sur les parcelles considérées. La détermination de cette capacité doit être menée dans le cadre d'une étude complémentaire des caractéristiques hydrogéologiques des sols.

La **perméabilité du sol** et le **niveau de la nappe** sont les deux paramètres déterminant dans la faisabilité technique des méthodes d'infiltration :

- Le coefficient de perméabilité des sols doit être supérieur ou égal à  $1.10^{-5}$  m/s ;
- Le niveau maximal de la nappe doit être situé au moins à 1 m du radier de l'ouvrage projeté.

### *Topographie du terrain*

La topographie du terrain influe les questions relatives à l'implantation et au choix du mode de gestion des eaux pluviales. Un relevé topographique de la parcelle permettra de mieux aborder ce point et de caractériser les points suivants :

- Localisation du cheminement naturel de l'eau et des principaux talwegs : le but est de ne pas entraver le tracé ;
- Localisation du point bas : le but est de favoriser une utilisation gravitaire ;
- Existence d'un exutoire à l'aval : pour envisager un raccordement ou rejet de surface ;
- Pente générale de la parcelle : si elle est importante, il faudra envisager des solutions compensatoires positionnées en cascade ou parallèlement à la pente.

### *Calcul de la surface active*

L'aménagement d'une parcelle va entraîner l'augmentation de son imperméabilisation et de sa surface active participant au ruissellement. La surface active est calculée à partir d'un coefficient d'apport spécifique au type de revêtement considéré.

La surface active totale représente la somme des produits des surfaces par leur coefficient d'apport.

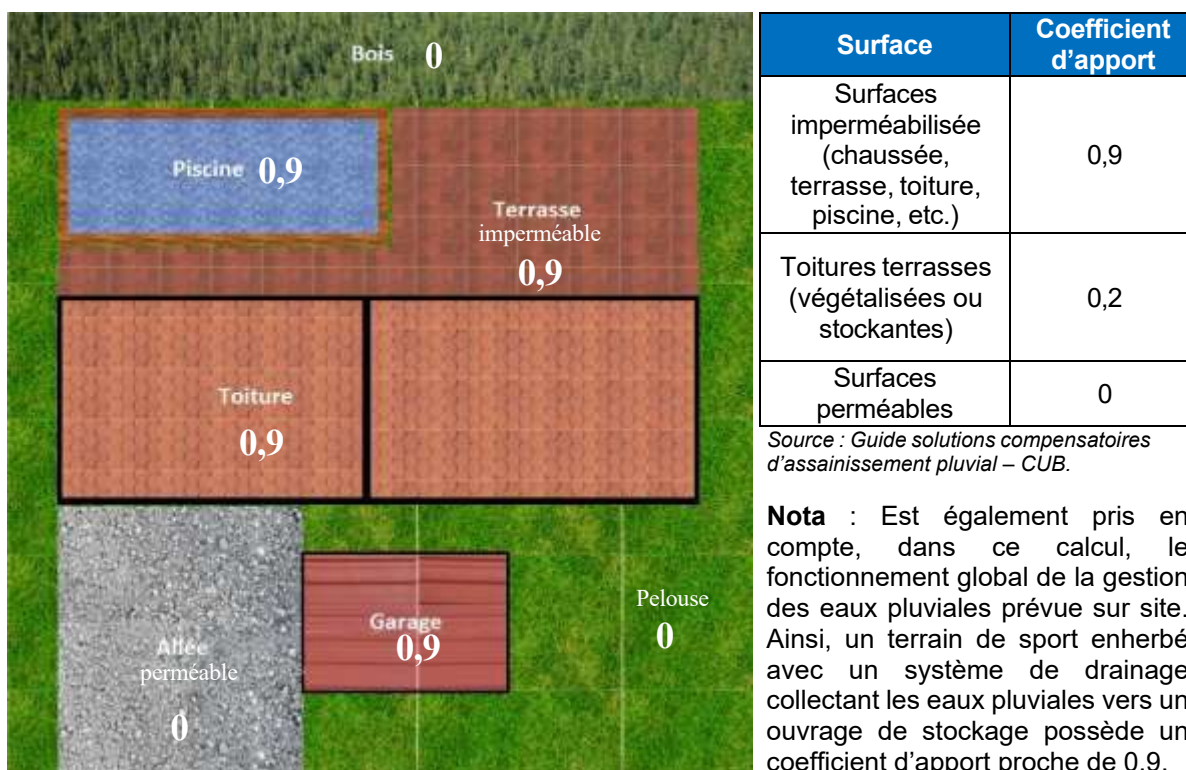


Figure 1 - Représentation des surfaces actives sur une parcelle et coefficients de ruissellement associés

### **Urbanisation existante**

L'urbanisation existante va contraindre les solutions techniques envisageable, il sera alors préférable de s'orienter vers des solutions limitant l'emprise au sol ou permettant un usage multiple.

## **Scénario de gestion des Eaux pluviales**

### **Evènement pluvieux**

Le dimensionnement d'une solution compensatoire dépend directement de l'évènement pluvieux choisi pour son calcul.

Le schéma directeur de gestion des eaux pluviales définit une **période de retour de 10 ans** pour le calcul des ouvrages compensatoires. Cette valeur est communément utilisée pour le dimensionnement, le pétitionnaire reste libre de choisir un niveau de protection supérieur.

### **Dimensionnement des volumes de stockage**

Les différentes techniques de gestion des eaux pluviales reposent généralement sur l'utilisation d'un espace de stockage dont la vidange se fait par infiltration ou par rejet régulé.

L'estimation du volume nécessaire à l'ouvrage de stockage est réalisée à partir des caractéristiques de la parcelle (principalement sa surface active) et de l'évènement pluvieux de référence choisi pour le dimensionnement (pluie décennale de durée 15 min à 6h pour la station de Bordeaux – Mérignac).

Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage, quelle que soit la solution retenue, repose sur l'utilisation de la méthode des pluies exposée dans l'instruction technique INT77/284. Pour simplifier le pré-dimensionnement des volumes, un ratio peut être appliqué pour l'estimation des volumes nécessaires :

- Pour de l'infiltration : 550 m<sup>3</sup>/ha de surface active auxquels est soustrait le volume infiltré durant la durée de la pluie ;
- Pour un rejet à débit régulé : 550 m<sup>3</sup>/ha de surface active.

### **Configuration de la solution compensatoire**

Une fois le volume de l'ouvrage de stockage déterminé, l'examen des différentes alternatives techniques permet à l'aménageur d'optimiser son projet en choisissant les solutions les plus adaptées à son projet. Différentes considérations sont à prendre en compte parmi lesquelles : la faisabilité technique, l'efficacité hydraulique, la pérennité, la facilité d'entretien, l'intégration paysagère, le coût global, etc...

### **Eléments à fournir dans le dossier de demande de permis de construire**

- **Plan de masse** : l'emplacement prévu pour le système de récupération des eaux pluviales avec ses dimensions (en 3 dimensions) ;
- **Notice** : la description du système de récupération des eaux pluviales avec la méthode de calcul.

Les éléments à fournir :

- surface imperméabilisée du projet de la construction et de ses abords ;
- nature du terrain (type de sol) et son coefficient de perméabilité (K en m/s) ;
- volume utile de stockage d'eau nécessaire ;
- caractéristiques techniques du ou des massif(s) de stockage(s), les dimensions (en 3 dimensions), l'indice de vide et le volume.

## Méthodes de gestion des eaux pluviales

### Infiltration

Comme prescrit dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales, la première des solutions compensatoires à envisager est l'infiltration, après analyse des caractéristiques du terrain.

Les eaux de ruissellement sont collectées et acheminées vers un (ou plusieurs) ouvrage(s) de stockage où elles s'infiltreront progressivement dans le sol pour rejoindre la nappe phréatique.

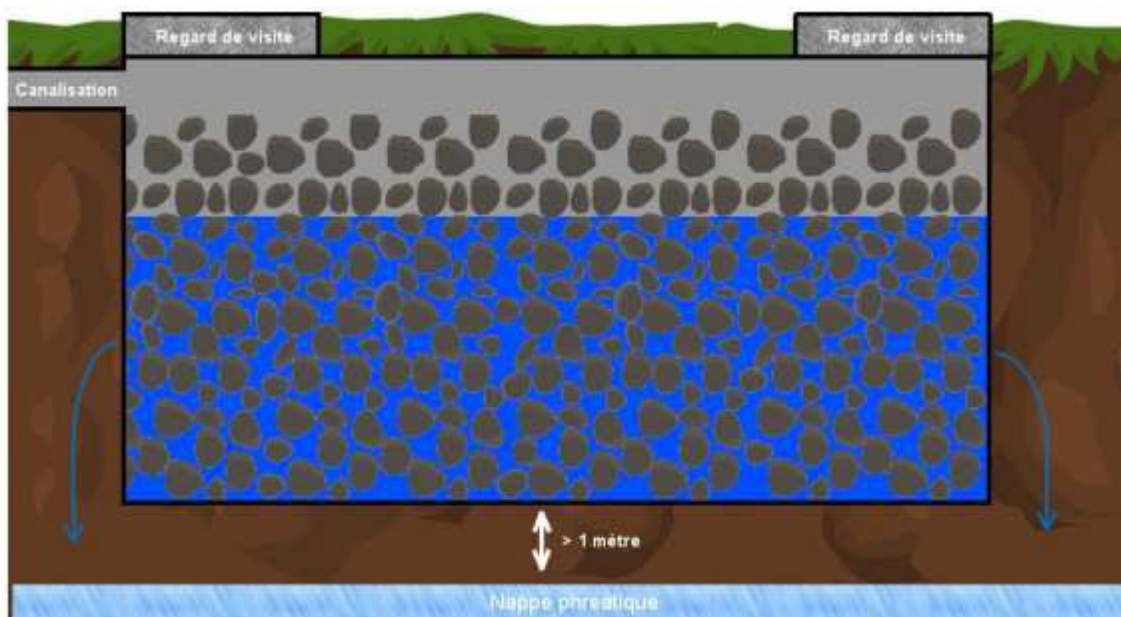


Figure 2 - Principe général d'un ouvrage d'infiltration



Figure 3 - Exemple d'un ouvrage d'infiltration enterré (30 à 40 % de vide)

## Rejet à débit régulé

Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, la méthode de rejet à débit régulé doit être utilisée. Cette méthode nécessite également la présence d'un ouvrage de stockage qui permettra de contenir les volumes de ruissellement générés par l'aménagement auquel s'ajoute juste avant l'exutoire un système régulant à 3l/s/ha le débit sortant.

Le principe de ce système est détaillé dans le schéma ci-après.

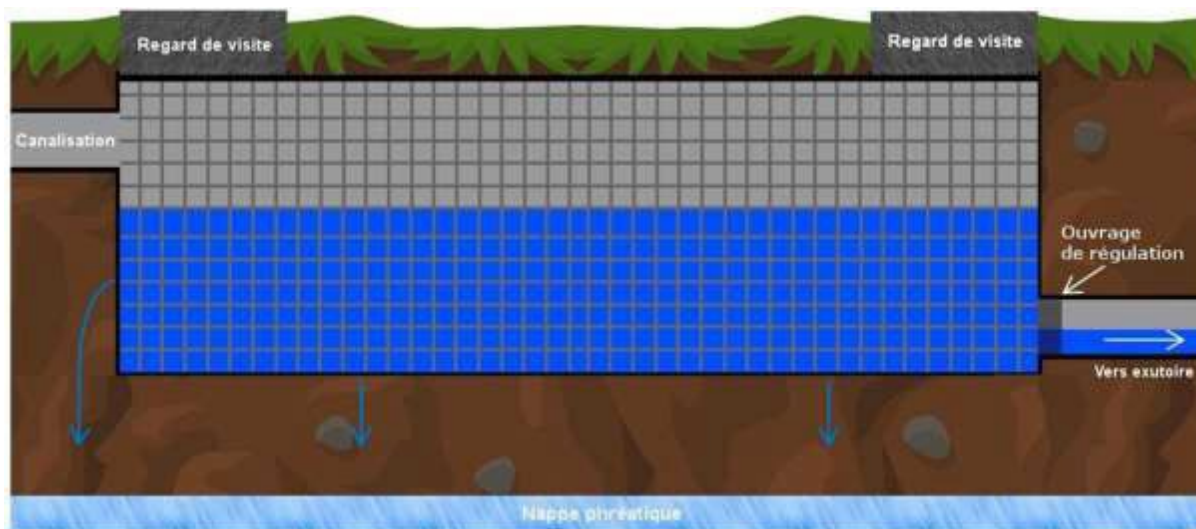


Figure 4 - Exemple d'un stockage en structure alvéolaire avec infiltration et débit de fuite régulé

## Ouvrage de rétention

De manière générale, les apports supplémentaires générés par l'aménagement d'une parcelle doivent être stockés avant d'être infiltrés ou rejetés à débit régulé.

Les ouvrages peuvent être enterrés (type puits d'infiltration ou bassin sous terrain en structure alvéolaire) ou en surface (type noues, tranchées ou bassins d'infiltration).

Tableau 1 - Comparaison des avantages et inconvénients des ouvrages de surface et enterrés

	Avantage	Inconvénients
<b>Ouvrage de surface</b>	Facile à réaliser Peu coûteux Intégration paysagère possible Entretien facile	Encombrement
<b>Ouvrage enterré</b>	Non visible Pas d'encombrement	Entretien plus difficile Coût plus important

Cet ouvrage est dimensionné en prenant en considération le débit de fuite autorisé par l'ouvrage de régulation et les apports d'une pluie d'occurrence décennale sur la ou les parcelles considérées.

Le volume obtenu constitue un minimum de réalisation auquel il faut ajouter une revanche (marge de sécurité) et un système de trop plein.



Figure 5 – Ouvrage enterré : rétention en structure alvéolaire ultra légère



Figure 6 – Ouvrage de surface : noue d'infiltration

### Entretien des solutions compensatoires

Un entretien spécifique peut être indiqué en fonction des solutions choisies. Les principes énoncés ci-après peuvent s'appliquer quelle que soit la solution retenue par l'aménageur pour la gestion des eaux pluviales :

- Les solutions compensatoires à ciel ouvert doivent prévoir la tonte, le nettoyage des abords et le curage du fond de l'ouvrage. La végétation et les débris divers doivent être régulièrement ramassés en particulier à proximité des ouvrages d'engouffrement ou de vidange pour éviter l'obstruction ;
- Pour les solutions compensatoires enterrées ou structures réservoirs il faut prévoir un curage régulier (par camion hydrocureur) afin d'éviter la décantation des fines entraînant un colmatage du système de collecte ou des drains.

Dans les deux cas, il est préférable de prévoir un planning d'entretien préventif régulier pour éviter les dysfonctionnements et réduire les coûts d'usage des dispositifs. Les retours d'expériences montrent une différence de coût entre un entretien préventif et un entretien curatif vont de 2 à 6 fois le coût au mètre cube considéré.

## Exemple de calcul de dimensionnement

Dans les deux exemples suivants, on considère les caractéristiques suivantes pour le terrain représenté en **figure 1 (surface imperméabilisée totale : 348 m<sup>2</sup>)** :

Surface terrain : 0,5 hectare	Surface piscine : 15 m <sup>2</sup>
Surface toiture maison : 200 m <sup>2</sup>	Surface terrasse imperméabilisée : 40 m <sup>2</sup>
Surface toiture garage : 18 m <sup>2</sup>	Surface boisée perméable : 1 500 m <sup>2</sup>
Surface allée imperméabilisée: 75 m <sup>2</sup>	Surface végétalisée perméable : 3 152 m <sup>2</sup>

### **Exemple 1 - Infiltration à la parcelle :**

*Dans cet exemple, le sol a un coefficient de perméabilité  $K=50$  mm/h ou  $1,4 \cdot 10^{-5}$  m/s. La nappe se trouve à une profondeur de 3 m sous le terrain naturel. Les conditions sont donc réunies pour réaliser un système de gestion des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle.*

*Les données d'occupation du sol nous donnent une surface active  $S_a = 348 \times 0,9 = 313,2$  m<sup>2</sup>.*

*Le volume d'eau apporté sur cette surface est  $V_{eau} = S_a \times 500 / 10000 = 313,2 \times 500 / 10000 = 15,57$  m<sup>3</sup>.*

*La surface minimum nécessaire pour vidanger le bassin en 24h  $S_{24h} = 4,8 \times V / (K \times 24) = 62,3$  m<sup>2</sup>.*

*Sur cette surface, pour une pluie de 1h, le volume infiltré est de  $V_{inf} = K \times S_{24h} / 4,8 = 0,65$  m<sup>3</sup>.*

*On obtient alors un volume minimum de stockage nécessaire de  $V_{stock} = V_{eau} - V_{inf} = 14,92$  m<sup>3</sup>, arrondi à 15 m<sup>3</sup>*

*Le volume utile d'eau à stocker est de 15 m<sup>3</sup>.*

*Calcul du massif de stockage et d'infiltration :  $V_{stock}$  / pourcentage de vide (%)*

*- Pour un massif avec un pourcentage de vide de 40 % (diorite) : 15 m<sup>3</sup> / 40 % soit 38 m<sup>3</sup>*

*- Pour un massif avec un pourcentage de vide de 95 % (structure alvéolaire) : 15 m<sup>3</sup> / 95 % soit 16 m<sup>3</sup>*

*La nappe étant située à 3 m sous le terrain naturel, la profondeur du massif devra être de 2 mètres maximum.*

### **Exemple 2 - Rejet à débit régulé :**

*Dans cet exemple, le sol a une capacité de perméabilité  $K=8$  mm/h ou  $2,2 \cdot 10^{-6}$  m/s et la nappe est située à 2 m sous le terrain naturel.*

*Le sol ne permet donc pas la gestion par infiltration car  $K < 1 \cdot 10^{-5}$  m/s ou 36 mm/h.*

*Les données d'occupation du sol nous donnent une surface active  $S_a = 348 \times 0,9 = 313,2$  m<sup>2</sup>.*

*Compte tenu de la dimension de la parcelle le débit de fuite régulé est de  $Q_f = 1,5$  l/s.*

*Pour ces valeurs de surface et de débit de fuite, le volume nécessaire de stockage d'eau est, au minimum, de  $V_{stock} = S_a \times 500 / 10\ 000 = 313,2 \times 500 / 10\ 000 = 15,57$  m<sup>3</sup>, arrondi à 16 m<sup>3</sup>*

*Le volume utile d'eau à stocker est de 16 m<sup>3</sup> avec un rejet régulé de 1,5 l/s maximum (3l/s/ha).*

*Calcul du massif de stockage et d'infiltration :  $V_{stock}$  / pourcentage de vide (%)*

*- Pour un massif avec un pourcentage de vide de 40 % (diorite) : 16 m<sup>3</sup> / 40 % soit 40 m<sup>3</sup>*

*- Pour un massif avec un pourcentage de vide de 95 % (structure alvéolaire) : 16 m<sup>3</sup> / 95 % soit 17 m<sup>3</sup>*

*La nappe étant située à 2 m sous le terrain naturel, la profondeur du massif devra être de 1 mètre maximum.*