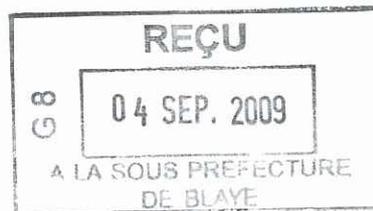


33126/05A



# COMMUNE DE **CIVRAC-DE-BLAYE**

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**Pièce n° 3**

## REGLEMENT D'URBANISME

**Michel Soulé**  
Architecte D.P.L.G.  
Urbaniste D.E.S.S.  
166 Bld Albert 1er  
33800 Bordeaux  
tel 05 57 59 18 18  
fax 05 57 59 18 17



Atelier Déplacements et Aménagement

81, rue de la course  
33000 BORDEAUX  
tel 05 56 44 60 01  
fax 05 56 44 41 39  
adema@cegetel.net

### **CALORIVERT**

Catherine Charles  
Paysagiste D.P.L.G.  
42 bis, rue Pascal Lafargue  
33000 BORDEAUX  
tel 05 56 50 62 75  
fax 05 56 50 62 75

PLU prescrit  
par délibération du  
Conseil Municipal le :

**30 / 07 / 2004**

Projet de PLU arrêté  
par délibération du  
Conseil Municipal le :

**04 / 07 / 2008**

Projet de PLU soumis  
à enquête publique le :

**22 / 11 / 2008**

Projet de PLU  
approuvé le :

**- 2 . SEP . 2009 . . . . .**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>5</b>
ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	5
ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	6
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES .....	7
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>8</b>
<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b> .....	<b>9</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	9
ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	10
ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES PARTICULIERES .....	10
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	10
ARTICLE UA.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	10
ARTICLE UA.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	11
ARTICLE UA.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	12
ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	12
ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	13
ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	13
ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL .....	13
ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	13
ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR .....	14
ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT .....	15
ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES .....	16
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	16
ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	16
<b>CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b> .....	<b>17</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	17
ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	17
ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES PARTICULIERES .....	18
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	18
ARTICLE UB.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	18
ARTICLE UB.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	19
ARTICLE UB.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	20
ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	20
ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	20
ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	21
ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL .....	21
ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	21
ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR .....	21
ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT .....	22
ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES .....	23
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	24
ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) .....	24
<b>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b> .....	<b>25</b>
ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	25
ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES PARTICULIERES .....	25
ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE .....	26
ARTICLE UE.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	27

ARTICLE UE.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	28
ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	28
ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	28
ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	28
ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL .....	28
ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	28
ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR .....	28
ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT .....	29
ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....	29
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	29
ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) .....	29
<b>CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY .....</b>	<b>30</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	30
ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	30
ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES PARTICULIERES .....	31
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	31
ARTICLE UY.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	31
ARTICLE UY.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	32
ARTICLE UY.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	33
ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	33
ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	33
ARTICLE UY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	33
ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL .....	33
ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	34
ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR .....	34
ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT .....	35
ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES .....	35
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	35
ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	35
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....</b>	<b>37</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	37
ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	37
ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES PARTICULIERES .....	38
ARTICLE AU.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	38
ARTICLE AU.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	39
ARTICLE AU.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	40
ARTICLE AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	40
ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	40
ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	41
ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL .....	41
ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	41
ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR .....	41
ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT .....	42
ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES .....	43

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	44
ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	44
<b>CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY .....</b>	<b>45</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	45
ARTICLE 1AUY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	45
ARTICLE 1AUY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	46
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	46
ARTICLE 1AUY.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	46
ARTICLE 1AUY.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	47
ARTICLE 1AUY.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	48
ARTICLE 1AUY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	48
ARTICLE 1AUY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	48
ARTICLE 1AUY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	48
ARTICLE 1AUY.9 - EMPRISE AU SOL .....	48
ARTICLE 1AUY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	48
ARTICLE 1AUY.11 - ASPECT EXTERIEUR .....	49
ARTICLE 1AUY.12 - STATIONNEMENT .....	49
ARTICLE 1AUY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES .....	50
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	50
ARTICLE 1AUY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	50
ARTICLE 2AUY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	51
ARTICLE 2AUY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SELON DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	52
ARTICLE 2AUY.3 - ACCES ET VOIRIE .....	52
ARTICLE 2AUY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	53
ARTICLE 2AUY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS .....	53
ARTICLE 2AUY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	53
ARTICLE 2AUY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	53
ARTICLE 2AUY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	53
ARTICLE 2AUY.9 - EMPRISE AU SOL .....	54
ARTICLE 2AUY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	54
ARTICLE 2AUY.11 - ASPECT EXTERIEUR .....	54
ARTICLE 2AUY.12 - STATIONNEMENT .....	54
ARTICLE 2AUY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES .....	54
ARTICLE 2AUY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	54
ARTICLE 2AUY.15 - DEPASSEMENT DU COS .....	54
<b>TITRE IV : .....</b>	<b>55</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>56</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	56
ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	56
ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	57
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	57
ARTICLE A.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	57
ARTICLE A.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	58
ARTICLE A.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	59
ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	59

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	59
ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	59
ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL .....	59
ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	59
ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR .....	60
ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT .....	61
ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES .....	61
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	61
ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	61
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>62</b>
<b>CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>63</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	63
ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	63
ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	63
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	64
ARTICLE N.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	64
ARTICLE N.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	65
ARTICLE N.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	65
ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	65
ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	66
ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	66
ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL .....	66
ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	66
ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS .....	67
ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT .....	68
ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES .....	68
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	68
ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	68

**TITRE I :  
DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux articles L 123.1 (selon l'article de la loi Solidarité Renouvellement Urbain) et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Civrac-de-Blaye.

**ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES  
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**Règlement national d'urbanisme**

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme, les dispositions du sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

**Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation des sols
- L'article L 147-1
- Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 123-7 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L 111-1.4.
- Les articles L 111-7 et 111-8 relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - les lois d'aménagement et d'urbanisme
  - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe
  - le Code de l'Habitation et de la Construction
  - les droits des tiers en application du Code Civil
  - la protection des zones boisées en application du Code Forestier (article L 322.3 relatif au débroussaillage ; article 14-3 lié à la conservation d'espaces libres permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêts entre des propriétés clôturées et lié à l'établissement de zones tampon lors de l'installation de construction et notamment celle d'exploitation ou d'installation particulière à proximité

- de peuplement résineux).
  - Le code du patrimoine et notamment l'article L.522.5 relatif aux projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains concernés et l'article L.531-14 relatif aux découvertes fortuites au cours de travaux.
    - Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.
- Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément aux articles L.442-9, R.444-22 et R.442-23 du Code de l'Urbanisme.
- L' article R.123-14 du code de l'urbanisme indique que la liste des lotissements qui conservent leurs règles au delà des 10 ans doivent être annexés au PLU.

D'autre part, même si des travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1, les dispositions contenues dans le PLU relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Les espaces naturels sensibles des départements ont été créés par les articles 12 de la loi n° 85-729 du 18 Juillet 1985 et 7 du décret du 14 Mars 1986. Ils sont régis par les articles L 142-1 et R 142-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les articles L 142-3 concernent plus particulièrement le droit de préemption institué dans ces zones.

### **ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

**Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, sont :**

- la zone UA, centre bourg et centre des hameaux.
- la zone UB, urbanisée et équipée de densité moyenne correspondant à l'extension immédiate du centre-bourg et des centres des hameaux.
- la zone UE, équipements scolaires et collectifs, de sports ou de loisirs.
- La zone UY, zone d'activités économiques.

**Les zones à urbaniser ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, sont :**

- la zone AU (1AU et 2AU), zone destinée à l'urbanisation future.
- la zone AUY (1AUY et 2AUY), zone destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

**Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont :**

- la zone A, zone équipée ou non, à protéger, en raison de la qualité du terroir agricole.

**Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont :**

- la zone N, zone naturelle et forestière à protéger.

**Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :**

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.433.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les bâtisses agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination, conformément à l'article L.123-12-2° du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage ou de patrimoine bâti diffus à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en vertu des articles L.123-1-7 et R. 123-11-h du code de l'urbanisme.

## ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

### **Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation**

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

Enfin l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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



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

**UA**

**UB**

**UE**

**UY**

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond à l'ensemble des centres anciens de la commune : le bourg et les hameaux. Le règlement vise à préserver la structure traditionnelle du bâti mais une distinction peut être faite entre le bourg et les hameaux.

En effet, le centre bourg de Civrac-de-Blaye constitue le véritable noyau urbain historique. Il est caractérisé par :

- un espace bâti aggloméré constitué d'un ensemble de constructions en R.d.C ou en R+1, selon un front bâti plus ou moins régulier en alignement ou en recul par rapport aux rues sur lesquelles il s'accroche.
- une concentration des fonctions (commerces, services, équipements publics) qui fait du centre bourg le principal lieu de vie de la commune.
- la présence des principaux espaces publics de la commune (place Monument aux Morts notamment).

L'objectif consiste donc à préserver, renforcer et améliorer ces caractéristiques afin d'affirmer cette centralité principale.

Les centres des hameaux présentent approximativement la même qualité du bâti avec des alignements sur rue plus ou moins réguliers, des constructions mitoyennes. Ils représentent donc des centralités secondaires qu'il est important de préserver.

Les dispositions réglementaires prévues visent essentiellement à :

- conforter le caractère traditionnel du centre bourg et des centres des hameaux grâce à une densification du bâti dans le bourg et au comblement de dents creuses dans les hameaux
- conforter le centre bourg dans sa fonction de centralité, grâce à une densification du bâti et à un renforcement de son poids démographique.
- conforter l'attractivité du centre bourg en permettant les constructions à usage d'habitation, d'équipements collectifs, de commerces ou d'artisanat, de bureaux ou de services.
- offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

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

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

1. Les constructions nouvelles à destination de l'exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions nouvelles à destination de la fonction entrepôt.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol.
4. Les terrains de camping et de caravanage.
5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, le caravaning, le stationnement isolé de caravanes.
6. Les nouveaux parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage commercial artisanal ou industriel et leurs annexes attenantes ou non, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
2. En vertu de l'article L.123-10-1 du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »
3. Les constructions nouvelles à usage agricoles si elles sont réalisées dans le cadre d'une exploitation agricole existante.
4. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :  
  
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »  
  
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1. Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Tous nouveaux accès sur les RD de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

## 2. Voirie

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur structure devra permettre le passage de véhicules lourds (véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.).

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

- S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 6 mètres.

Lors de l'ouverture d'une voie à la circulation automobile, on veillera à ce que son raccordement à la voirie existante ne constitue pas un danger pour la circulation et qu'elle ne débouche pas à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) d'avoir une aire de manoeuvre de 10 m de rayon minimum ou un T de manoeuvre.

## ARTICLE UA.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

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

### 2 - Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires)

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Tout rejet d'effluents autres que domestiques (industriels ou viticoles notamment) est soumis à autorisation de déversement et à une convention de raccordement auprès de la collectivité, selon les termes de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où une autorisation est possible, la convention pourra prévoir que le rejet ne puisse se faire sous condition de mise en place d'un prétraitement adapté aux types d'effluents et signature d'une convention de rejet fixant en outre les seuils de charge admissibles.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

### **3 - Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

### **4 - Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

## **ARTICLE UA.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

La façade des constructions devra s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus ;
- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° ,
- l'aménagement ou les changements d'affectation des bâtiments existants ;
- la réalisation d'annexes tels que des abris de jardin ou piscines peuvent être construits au delà des 4 mètres de l'alignement par rapport à la voirie ;
- les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

A proximité des cours d'eau non domaniaux, toute construction postérieure au 3 février 1995 doit respecter une distance de 6 m (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau) en vertu des

articles L.212-2-2 et L.215-37-1 du Code Rural entre en vigueur : l'institution d'une servitude de passage sera alors soumise à l'enquête publique.

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

Dans la zone, les constructions sont implantées :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives et sur toute la largeur de l'unité foncière, dans le respect de l'application des servitudes de passage existantes.
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

**Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :**

- Pour les piscines, couvertes ou non, qui ne pourront toutefois pas être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.
- Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

La distance entre une nouvelle construction non accolée à l'habitation principale, situées sur une même propriété, doit être au moins égal à la hauteur totale du bâtiment principal diminuée de 1 m ( $H - 1$ ), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

**Toutefois, cette règle ne s'applique pas :**

- Pour toutes les annexes détachées de la construction principale et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, ne dépassera pas 10 mètres.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 10 m à l'exclusion des superstructures techniques.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principes généraux**

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, etc.) devra s'insérer en tenant compte des caractéristiques des constructions du bâtiment principal.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable, l'économie des ressources naturelles et limitant les émissions de CO2 sont exemptées des règles d'aspect extérieur.

Extensions des bâtiments à usage d'habitation :

Les ouvertures des extensions respecteront les proportions des ouvertures du bâtiment existant  
Les enduits et toitures auront le même aspect que ceux du bâtiment existant.

### **Façades**

Les couleurs des façades seront ton Pierre de Gironde

L'ensemble des modénatures existantes doit être conservé.

La reprise, la surélévation ou le prolongement des murs existants devra respecter le même aspect qu'initialement

Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

### **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuiles courbes ou creuses, de couleur claire et naturelle (terre cuite).

Les toitures terrasses ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits sont autorisées.

### **Clôtures**

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas deux mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée par :

Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum.

Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie

D'une haie vive composée d'essences locales, adossée ou non à un grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

### **Les monuments bâtis classés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :**

Sur ces constructions, tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens :

- du respect des dispositions générales (Titre I) du règlement ;
- du respect des dispositions particulières à la zone concernée (Titre II à V) du règlement ;

- d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Les éléments identifiés doivent être préservés et mis en valeur.

## ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, non compris les dégagements nécessaires.

Dans l'ensemble des cas énumérés ci-dessous, l'accès à l'immeuble pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite doit être possible sans difficulté particulière.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement / logement
2. Pour l'aménagement de logements dans des locaux existants :
  - 1 place pour 2 logements créés
3. Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat :
  - 1 place de stationnement / 60 m<sup>2</sup> de SHON
4. Pour les bâtiments culturels, restaurants et les hôtels :
  - Hôtel : 1 place pour 2 chambres
  - Bâtiments Culturels - Restaurant : 1 place / 25 m<sup>2</sup> de SHON
5. Pour les commerces :
  - Inférieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : néant
  - Supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place / 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
6. Pour les établissements de soins (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite) :
  - 1 place pour 2 lits

### Modalités d'applications :

- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.
- Dans le cas d'aménagement ou de changement de destinations des constructions existantes, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places exigées, que des besoins supplémentaires engendrés par le projet.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :
  - o Soit 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.
  - o Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 250 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
  - o Soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

stationnement existant ou en cours de réalisation.

- o Soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

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

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale. Il s'agit de composer avec l'ambiance forestière ou viticole, en conservant l'existant.

### **1. Les parcelles à proximité d'un paysage forestier :**

- sélection et préservation des essences arborées locales en fond de parcelle de préférence feuillues type chêne pédonculé ;
- sur la partie non constructible en bordure de la voie publique, les essences à préserver ont pour but de jouer un rôle dans la qualité de l'espace public permettant : d'encadrer la vue, de conserver à la route son ambiance forestière et d'unifier la séquence.
- En façade, les haies seront de préférence libres pour rappeler la lisière forestière.

### **2. Les parcelles à proximité d'un paysage viticole :**

Les haies situées en façade seront maintenues basses pour permettre la vue sur le paysage situé à l'arrière des parcelles.

### **3. Caractéristiques communes**

#### **1. Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-16 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique.

#### **2. Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UB sont des zones dites urbanisées et équipées, de moyenne densité. Elles correspondent à l'extension immédiate du centre bourg et des hameaux anciens.

Ces secteurs d'habitat diffus à dominante pavillonnaire peuvent faire l'objet d'un développement modéré (par division parcellaire), ou d'une densification par l'urbanisation des parcelles vacantes. L'implantation des constructions pourra être adossée à l'une des deux limites séparatives.

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg et des hameaux, le long des axes de circulation.

Elle est caractérisée par :

- sa proximité directe aux différents centres ruraux de la commune
- une urbanisation, datant des dernières décennies, sous la forme d'habitat individuel diffus en bordure de voie,
- une prédominance de l'habitat avec la présence d'équipements publics,
- des secteurs encore vides.

La périphérie du centre-bourg présente un potentiel de développement intéressant qui permettrait de conforter la centralité du bourg tandis que l'extension des hameaux doit être contenue dans un souci de gestion durable et économe de l'espace.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

### ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions nouvelles à destination de la fonction entrepôt.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol.
3. Les terrains de camping et de caravanage.
4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, le caravaning, le stationnement isolé de caravanes.

5. Les nouveaux parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances.

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel et leurs annexes attenantes ou non, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage ;
2. En vertu de l'article L.123-10-1 du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » ;
3. Les constructions nouvelles à usage agricole si elles sont réalisées dans le cadre d'une exploitation agricole existante.
4. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :  
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »  
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 - Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Tous nouveaux accès sur les RD de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur structure devra permettre le passage de véhicules lourds (véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.).

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

- S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 3,50 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 6 mètres.

Lors de l'ouverture d'une voie à la circulation automobile, on veillera à ce que son raccordement à la voirie existante ne constitue pas un danger pour la circulation et qu'elle ne débouche pas à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) d'avoir une aire de manoeuvre de 10 m de rayon minimum ou un T de manoeuvre.

## ARTICLE UB.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

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

### 2 - Assainissement des eaux usées

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

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires, pièce n° 6).

Si les terrains ne permettent pas un assainissement individuel respectueux de l'environnement, alors toutes nouvelles constructions ou rénovations sont interdites sauf si des mesures permettant de filtrer et d'évacuer les effluents sont prises (voir schéma d'assainissement).

En l'absence d'études géologiques sur des parcelles montrant leur capacité d'absorption et, en vertu du principe de précaution, les constructions et rénovations d'habitat sont interdites.

Tout rejet d'effluents autres que domestiques (industriels ou viticoles notamment) est soumis à autorisation de déversement et à une convention de raccordement auprès de la collectivité, selon les

termes de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où une autorisation est possible, la convention pourra prévoir que le rejet ne puisse se faire sous condition de mise en place d'un prétraitement adapté aux types d'effluents et signature d'une convention de rejet fixant en outre les seuils de charge admissibles.

### **3 - Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

### **4 – Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

## **ARTICLE UB.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions, balcon non compris, doivent être implantées avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière.

### **• Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour :**

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, garage à vélo, etc...),
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- l'aménagement ou les changements d'affectation des bâtiments existants.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

A proximité des cours d'eau non domaniaux, toute construction postérieure au 3 février 1995 doit respecter une distance de 6 m (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau) en vertu des articles L.212-2-2 et L.215-37-1 du Code Rural entre en vigueur : l'institution d'une servitude de passage sera alors soumise à l'enquête publique.

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

Les constructions pourront être implantées sur des limites séparatives. La distance de la construction à l'autre limite sera de 3 m minimum.

Les bâtiments existants ne respectant pas ces limites pourront toutefois être rénovés pour un usage d'habitation.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour une construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- Pour les annexes qui pourront être implantées sur limite séparative.
- Pour les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.
- Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Par ailleurs, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.

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

La distance entre une nouvelle construction non accolée à l'habitation principale, situées sur une même propriété, doit être au moins égal à la hauteur totale du bâtiment principal diminuée de 1 m (H - 1), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

**Toutefois, cette règle ne s'applique pas :**

- Pour toutes les annexes détachées de la construction principale et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

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

Pour les constructions à usage d'habitation : le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser **0,40**.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

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

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faitage ou au point le plus haut, ne dépassera pas 10 m.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 10 m à l'exclusion des superstructures techniques.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **Principes généraux**

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, etc.) devra s'insérer en tenant compte des caractéristiques des constructions du bâtiment principal.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable, l'économie des ressources naturelles et limitant les émissions de CO2 sont exemptées des règles d'aspect extérieur.

Extensions des bâtiments à usage d'habitation :

Les ouvertures des extensions respecteront les proportions des ouvertures du bâtiment existant.  
Les enduits et toitures auront le même aspect que ceux du bâtiment existant

### Façades

Les couleurs des façades seront ton Pierre de Gironde.  
L'ensemble des modénatures existantes doit être conservé.  
La reprise, la surélévation ou le prolongement des murs existants devra respecter le même aspect qu'initialement.  
Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

### Toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuiles courbes ou creuses, de couleur claire et naturelle (terre cuite).  
Les toitures terrasses ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits sont autorisées.

### Clôtures

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas deux mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée par :

Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum.  
Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie.  
D'une haie vive composée d'essences locales adossée ou non à un grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

### Les monuments bâtis classés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :

Sur ces constructions, tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens :

- du respect des dispositions générales (Titre I) du règlement ;
- du respect des dispositions particulières à la zone concernée (Titre II à V) du règlement ;
- d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Les éléments identifiés doivent être préservés et mis en valeur.

## ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, non compris les dégagements nécessaires.

Dans l'ensemble des cas énumérés ci-dessous, l'accès à l'immeuble pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite doit être possible sans difficulté particulière.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement / logement
2. Pour l'aménagement de logements dans des locaux existants :
  - 1 place pour 2 logements créés

3. Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat :
  - 1 place de stationnement / 60 m<sup>2</sup> de SHON
4. Pour les bâtiments culturels, restaurants et les hôtels :
  - Hôtel : 1 place pour 2 chambres
  - Bâtiments Culturels - Restaurant : 1 place / 25 m<sup>2</sup> de SHON
5. Pour les commerces :
  - Inférieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : néant
  - Supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place / 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
6. Pour les établissements de soins (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite) :
  - 1 place pour 2 lits

**Modalités d'applications :**

- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.
- Dans le cas d'aménagement ou de changement de destinations des constructions existantes, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places exigées, que des besoins supplémentaires engendrés par le projet.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :
  - o Soit 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.
  - o Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 250 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
  - o Soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - o Soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale.

Il s'agit de composer avec l'ambiance forestière ou viticole, en conservant l'existant.

**1. Les parcelles à proximité d'un paysage forestier :**

- sélection et préservation des essences arborées locales en fond de parcelle de préférence feuillues type chêne pédonculé ;
- sur la partie non constructible en bordure de la voie publique, les essences à préserver ont pour but de jouer un rôle dans la qualité de l'espace public permettant : d'encadrer la vue, de conserver à la route son ambiance forestière et d'unifier la séquence paysagère.

En façade, les haies seront de préférence libres pour rappeler la lisière forestière.

## 2. Les parcelles à proximité d'un paysage viticole :

Les haies situées en façade seront maintenues basses pour permettre la vue sur le paysage situé à l'arrière des parcelles.

## 3. Caractéristiques communes

### 1. Espaces boisés classés

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-16 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

### 2. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 15 % au moins de la surface (sous réserve que la surface libre est supérieure à 15%) doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en plus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

### 3. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

**CHAPITRE III  
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone affectée uniquement à la réalisation d'équipements publics et sportifs, ayant une vocation à recevoir du public.

Le règlement est rédigé de sorte qu'aucun autre type d'occupation ou d'utilisation du sol ne soit permis, sauf équipements d'intérêt collectif.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

**ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
2. Les établissements industriels et économiques.
3. Les terrains de camping et de caravanage.
4. Les habitations légères de loisirs.

**ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public.
2. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.
3. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des constructions précédentes.
4. Les bâtiments et équipements publics, ainsi que les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat).
6. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :  
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »  
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

## SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

#### Accès

#### CONSTRUCTIBILITE

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette insécurité sera appréciée par l'étude de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### SECURITE

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Tous nouveaux accès sur les RD de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

#### VOIRIE

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur structure devra permettre le passage de véhicules lourds (véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.).

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

- S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 6 mètres.

La création d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) d'avoir une aire de manoeuvre de 10 m de rayon minimum ou un T de manoeuvre.

## **ARTICLE UE.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable**

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

### **2 - Assainissement des eaux usées**

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

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires)

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Tout rejet d'effluents autres que domestiques (industriels ou viticoles notamment) est soumis à autorisation de déversement et à une convention de raccordement auprès de la collectivité, selon les termes de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où une autorisation est possible, la convention pourra prévoir que le rejet ne puisse se faire sous condition de mise en place d'un prétraitement adapté aux types d'effluents et signature d'une convention de rejet fixant en outre les seuils de charge admissibles.

### **3 - Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4 – Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

#### *ARTICLE UE.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport à l'emprise publique de la voie.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

A proximité des cours d'eau non domaniaux, toute construction postérieure au 3 février 1995 doit respecter une distance de 6 m (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau) en vertu des articles L.212-2-2 et L.215-37-1 du Code Rural entre en vigueur : l'institution d'une servitude de passage sera alors soumise à l'enquête publique.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Non réglementé.

#### *ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

#### *ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Non réglementé.

#### *ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR*

##### **Projet architectural**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, etc.).
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

### **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère 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, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable, l'économie des ressources naturelles et limitant, les émissions de CO2 sont exemptées des règles d'aspect extérieur.

### **ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des équipements doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Il n'est pas fixé de C.O.S

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY correspond à l'identification d'une zone d'activités autour de la cave coopérative et de quelques activités existantes sur le secteur. Cette zone UY va être complétée et étendue afin de créer une zone équipée à vocation d'activités répondant aux besoins de la commune et des communes voisines.

Objectifs de l'implantation de la zone d'activités :

- Faciliter le développement économique de la commune et des communes voisines en permettant l'accueil d'activités industrielles, artisanales, et commerciales, en complément des zones d'activités situées en bordure du canton le long de la RN10.
- Limiter les impacts de ces activités (nuisances) sur les quartiers d'habitations en garantissant leur regroupement et leur bonne intégration au site.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone UY, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations dès lors que lors qu'elles sont nécessaires à des activités industrielles, artisanales, ou commerciales ;
2. Les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires à des activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
3. Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ;
4. En vertu de l'article L.123-10-1 du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » ;
5. les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
6. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :  
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »  
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY.3 - DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 – Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Tous nouveaux accès sur les RD de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies internes à la zone, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

s'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 8 mètres.

## ARTICLE UY.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau pour éviter la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement existant.

En l'absence de possibilité de raccordement à ce réseau collectif ou semi-collectif, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Tout rejet d'effluents autres que domestiques (industriels ou viticoles notamment) est soumis à autorisation de déversement et à une convention de raccordement auprès de la collectivité, selon les termes de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où une autorisation est possible, la convention pourra prévoir que le rejet ne puisse se faire sous condition de mise en place d'un prétraitement adapté aux types d'effluents et signature d'une convention de rejet fixant en outre les seuils de charge admissibles.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

### 3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4 – Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

Concernant la défense incendie, les moyens de défense incendie doivent être en mesure de fournir en tout temps, 60 m<sup>3</sup>/heure pendant 2 heures pour la zone d'activités. Les poteaux d'incendie doivent être distants d'au maximum 200 m sur cette zone. A défaut, des réserves d'eau permettant de satisfaire la règle susvisée seront prévues sur la zone.

#### **ARTICLE UY.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Sur chaque parcelle de la Zone d'Activité, tout nouveau bâtiment sera implanté à 20 m en retrait par rapport à la voie la plus importante (voie communale ou départementale).

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

A proximité des cours d'eau non domaniaux, toute construction postérieure au 3 février 1995 doit respecter une distance de 6 m (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau) en vertu des articles L.212-2-2 et L.215-37-1 du Code Rural entre en vigueur : l'institution d'une servitude de passage sera alors soumise à l'enquête publique.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives et à plus de la moitié de la hauteur du bâtiment.

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 m les unes des autres, et à plus de la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne peuvent dépasser 12 m au faîtage ou au point le plus haut depuis le sol naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les superstructures techniques.

Une hauteur différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Couvertures**

Si il y a une toiture en pente, la façade gouttereau sera orientée vers la voirie principale.

### **Gabarits**

La façade orientée vers la voie principale sera plane, et les deux façades latérales devront être perpendiculaires ou en retrait par rapport à celle-ci.

### **Couleurs**

Le nombre de couleurs apparentes sera limité à trois, soit dans le même ton, soit dans des tons complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Les couleurs claires dont le blanc seront exclues en grande surface.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles s'avèreront nécessaires elles seront obligatoirement :

- composés de grillage ne pouvant pas excéder une hauteur maximale de 1,80 m,
- toutes de même nature (de couleur gris galvanisé et de type treillage soudé).

Les clôtures pourront être doublées de végétation sur une hauteur de 1,80m.

### **Enseignes**

Les enseignes, dont le nombre est limité à deux, devront être intégrées dans le volume général des bâtiments et implantées parallèlement au mur support. Le logo aura des dimensions inférieure à 5m sur 5m, et l'enseigne une hauteur inférieure à 1mètre.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures.

Il est autorisé une enseigne à l'entrée de la parcelle, de hauteur maximum 3m, et de largeur deux fois inférieure à la hauteur.

### **Bâtiments annexes**

Tout bâtiment annexe devra être implanté à plus de la moitié de la hauteur du bâtiment le plus proche. Il devra être parallèle à la voie principale.

S'il fait plus de 100 m<sup>2</sup>, le bâtiment annexe devra être implanté à l'arrière du bâtiment principal. Toute zone de stockage devra se situer à l'arrière du bâtiment principal.

### *ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (y compris clientèle, livraisons...) doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront disposés côté voie de desserte interne de la zone d'activité.

Le stationnement des voitures se fera indifféremment à l'avant ou à l'arrière du bâtiment principal.

Le stationnement des poids lourds se fera à l'avant du bâtiment principal, sur une bande d'une longueur de 15 mètres.

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

Un aménagement paysager sera mis en place (prise en compte des constructions existantes notamment), sur :

- la RD23, de 20 m de profondeur, le long de la Zone d'Activité
- la VC 103, de 10 m de profondeur, le long de la Zone d'Activité

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement.

Les espaces libres de toutes construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures. Ces zones de stockage seront par ailleurs situées à l'arrière des bâtiments, protégés de la vue depuis la RD23 et les voies communales.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### *ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de COS

**TITRE III :  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**1AU**

**2AU**

**1AUy**

**2AUy**

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Les zones AU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Pour l'essentiel, il s'agit de secteurs à caractères naturels.

La zone AU est divisé en deux secteurs :

- 1AU : L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AU figurant dans le document « orientations d'aménagement », et à la réalisation des équipements internes à la zone (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement).
- 2AU : En l'absence de capacité suffisante des réseaux, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

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

En zone 1AU, **sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions nouvelles à destination de la fonction entrepôt.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol.
3. Les terrains de camping et de caravanage.
4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, le caravaning, le stationnement isolé de caravanes.
5. Les nouveaux parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances.

En zone 2AU, toutes les nouvelles constructions autres que celles prévues à l'article 2 ci dessous sont interdites.

## **ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel et leurs annexes attenantes ou non, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage.
2. En vertu de l'article L.123-10-1 du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »
3. Les constructions nouvelles à usage agricole si elles sont réalisées dans le cadre d'une exploitation agricole existante.
4. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :  
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »  
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »
5. les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires aux services publics ou intérêt collectif.

En zone 1AU, les occupations et utilisations du sol sont admises dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- les voies, les réseaux d'eau, d'assainissement collectif et d'électricité doivent être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement ;
- la défense incendie du projet doit être assurée ;
- le projet de construction doit être en compatibilité avec les orientations d'aménagement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Tous nouveaux accès sur les RD de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

## VOIRIE

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur structure devra permettre le passage de véhicules lourds (véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.).

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

- S'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 6 mètres.

Lors de l'ouverture d'une voie à la circulation automobile on veillera à ce que son raccordement à la voirie existante ne constitue pas un danger pour la circulation et qu'elle ne débouche pas à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) d'avoir une aire de manoeuvre de 10 m de rayon minimum ou un T de manoeuvre.

## ARTICLE AU.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1- Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### 2- Assainissement

#### a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet d'effluents autres que domestiques (industriels ou viticoles notamment) est soumis à autorisation de déversement et à une convention de raccordement auprès de la collectivité, selon les termes de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où une autorisation est

possible, la convention pourra prévoir que le rejet ne puisse se faire sous condition de mise en place d'un prétraitement adapté aux types d'effluents et signature d'une convention de rejet fixant en outre les seuils de charge admissibles.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur. Ils doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

### 3- Réseaux divers

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, etc.) doivent, dans la mesure du possible, être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

#### ARTICLE AU.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions, balcon non compris, doivent être implantées avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour :

- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, garage à vélo, etc.),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).

#### ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 m des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les annexes détachées de la construction principale, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité,

- téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).
- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

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

La distance entre une nouvelle construction non accolée à l'habitation principale, située sur une même propriété, doit être au moins égal à la hauteur totale du bâtiment principal diminuée de 1 m (H-1), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

**Toutefois, cette règle ne s'applique pas :**

- Pour toutes les annexes détachées de la construction principale et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, etc.).

#### **ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL**

- Pour les constructions à usage d'habitation : le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser **0,40**.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

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

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions, mesurée au faîtage ou au point le plus haut, ne dépassera pas 10 m.

La hauteur des bâtiments à usage agricole est limitée à 10 m à l'exclusion des superstructures techniques.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **Principes généraux**

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, etc.) devra s'insérer en tenant compte des caractéristiques des constructions du bâtiment principal.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable, l'économie des ressources naturelles et limitant les émissions de CO2 sont exemptées des règles d'aspect extérieur.

Extensions des bâtiments à usage d'habitation :

Les ouvertures des extensions respecteront les proportions des ouvertures du bâtiment existant.

Les enduits et toitures auront le même aspect que ceux du bâtiment existant.

## Façades

Les couleurs des façades seront ton Pierre de Gironde.  
L'ensemble des modénatures existantes doit être conservé.  
La reprise, la surélévation ou le prolongement des murs existants devra respecter le même aspect qu'initialement  
Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

## Toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuiles courbes ou creuses, de couleur claire et naturelle (terre cuite).  
Les toitures terrasses ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits sont autorisées.

## Clôtures

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas deux mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée par :

Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum.  
Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie  
D'une haie vive composées d'essences locales adossée ou non à un grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

## ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et dans les conditions suivantes, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m<sup>2</sup>, non compris les dégagements nécessaires.

Dans l'ensemble des cas énumérés ci-dessous, l'accès à l'immeuble pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite doit être possible sans difficulté particulière.

1. Pour les constructions à usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement / logement
2. Pour l'aménagement de logements dans des locaux existants :
  - 1 place pour 2 logements créés
3. Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat :
  - 1 place de stationnement / 60 m<sup>2</sup> de SHON
4. Pour les bâtiments culturels, restaurants et les hôtels :
  - Hôtel : 1 place pour 2 chambres
  - Bâtiments Culturels - Restaurant : 1 place / 25 m<sup>2</sup> de SHON
5. Pour les commerces :
  - Inférieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : néant
  - Supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place / 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
6. Pour les établissements de soins (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite) :
  - 1 place pour 2 lits

**Modalités d'applications :**

- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.
- Dans le cas d'aménagement ou de changement de destinations des constructions existantes, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places exigées, que des besoins supplémentaires engendrés par le projet.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :
  - o Soit 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.
  - o Soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 250 mètres de l'opération ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
  - o Soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - o Soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publique.

**ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale.

Il s'agit de composer avec l'ambiance forestière ou viticole, en conservant l'existant.

**1. Les parcelles à proximité d'un paysage forestier :**

- sélection et préservation des essences arborées locales en fond de parcelle de préférence feuillues type chêne pédonculé ;
- sur la partie non constructible en bordure de la voie publique, les essences à préserver ont pour but de jouer un rôle dans la qualité de l'espace public permettant : d'encadrer la vue, de conserver à la route son ambiance forestière et d'unifier la séquence paysagère.

En façade, les haies seront de préférence libres pour rappeler la lisière forestière.

**2. Les parcelles à proximité d'un paysage viticole :**

Les haies situées en façade seront maintenues basses pour permettre la vue sur le paysage situé à l'arrière des parcelles.

**3. Caractéristiques communes**

**1. Espaces boisés classés**

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-16 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

2. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière privative, 15 % au moins de la surface (sous réserve que la surface libre est supérieure à 15%) doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations :

- toutes les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement,
- dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots en plus des plantations exigées le long des voies, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10 % de l'unité foncière de l'opération,
- dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>.

3. Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### *ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

### CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUY correspond à la création et à l'extension d'une zone d'activités autour des activités économiques existantes (cave coopérative notamment). L'urbanisation a été décidée pour accueillir des activités de production industrielle ou artisanale, de services ou d'activités commerciales.

Objectifs de l'implantation de la zone d'activités :

- Faciliter le développement économique de la commune et des communes voisines en permettant l'accueil d'activités industrielles, artisanales, et commerciales, en complément des zones d'activités situées en bordure du canton le long de la RN10.
- Limiter les impacts de ces activités (nuisances) sur les quartiers d'habitations en garantissant leur regroupement et leur bonne intégration au site.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la compatibilité du projet avec le schéma d'aménagement de la zone 1AUY figurant dans le document « orientations d'aménagement », et à la réalisation des équipements internes à la zone (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement).

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

#### ARTICLE 1AUY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE 1AU.Y.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone 1AUy, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations dès lors que lors qu'elles sont nécessaires à des activités industrielles, artisanales, ou commerciales ;
2. Les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires à des activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
3. Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements,
4. En vertu de l'article L.123-10-1 du code de l'urbanisme, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »
5. les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.
6. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :  
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »  
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU.Y.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 - Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdit. Tous nouveaux accès sur les RD de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

## 2 - Voirie

Les constructions et installations devront à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies internes à la zone, ouvertes à la circulation automobile, sont soumises aux conditions suivantes :

si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 10 mètres.

s'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale d'emprise : 8 mètres.

## ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau pour éviter la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé.

### 2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement existant.

En l'absence de possibilité de raccordement à ce réseau collectif ou semi-collectif, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Tout rejet d'effluents autres que domestiques (industriels ou viticoles notamment) est soumis à autorisation de déversement et à une convention de raccordement auprès de la collectivité, selon les termes de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Dans le cas où une autorisation est possible, la convention pourra prévoir que le rejet ne puisse se faire sous condition de mise en place d'un prétraitement adapté aux types d'effluents et signature d'une convention de rejet fixant en outre les seuils de charge admissibles.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

### 3 - Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4 – Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

Concernant la défense incendie, les moyens de défense incendie doivent être en mesure de fournir en tout temps, 60 m<sup>3</sup>/heure pendant 2 heures pour la zone d'activités. Les poteaux d'incendie doivent être distants d'au maximum 200 m sur cette zone. A défaut, des réserves d'eau permettant de satisfaire la règle susvisée seront prévues sur la zone.

#### **ARTICLE 1AU.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Sur chaque parcelle de la Zone d'Activité, le bâtiment principal sera à 20 m en retrait par rapport à la voie la plus importante (Voie Communale ou Desserte Interne).

Tous les bâtiments doivent avoir la façade orientée vers la principale voie (de préférence la plus grande façade si possible)

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives et à plus de la moitié de la hauteur du bâtiment.

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 m les unes des autres, et à plus de la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol. L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

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

Les constructions ne peuvent dépasser 12 m au faîtiage ou au point le plus haut depuis le sol naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les superstructures techniques.

Une hauteur différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Couvertures**

Si il y a une toiture en pente, la façade gouttereau sera orientée vers la voirie principale.

### **Gabarits**

La façade orientée vers la voie principale sera plane, et les deux façades latérales devront être perpendiculaires ou en retrait par rapport à celle-ci.

### **Couleurs**

Le nombre de couleurs apparentes sera limité à trois, soit dans le même ton, soit dans des tons complémentaires afin de préserver une harmonie. Les couleurs foncées seront utilisées pour les grandes surfaces. Les couleurs claires dont le blanc seront exclues en grande surface.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles s'avèreront nécessaires elles seront obligatoirement :

- > composés de grillage ne pouvant pas excéder une hauteur maximale de 1,80m,
- > toutes de même nature (de couleur gris galvanisé et de type treillage soudé).

Les clôtures pourront être doublées de végétation sur une hauteur de 1,80m.

### **Enseignes**

Les enseignes, dont le nombre est limité à deux, devront être intégrées dans le volume général des bâtiments et implantées parallèlement au mur support. Le logo aura des dimensions inférieure à 5m sur 5m, et l'enseigne une hauteur inférieure à 1mètre.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures.

Il est autorisé une enseigne à l'entrée de la parcelle, de hauteur maximum 3 m, et de largeur deux fois inférieure à la hauteur.

### **Bâtiments annexes**

Tout bâtiment annexe devra être implanté à plus de la moitié de la hauteur du bâtiment le plus proche. Il devra être parallèle à la voie principale.

S'il fait plus de 100 m<sup>2</sup>, le bâtiment annexe devra être implanté à l'arrière du bâtiment principal. Toute zone de stockage devra se situer à l'arrière du bâtiment principal.

## **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (y compris clientèle, livraisons...) doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement seront disposés côté voie de desserte interne de la zone d'activité. Le stationnement des voitures se fera indifféremment à l'avant ou à l'arrière du bâtiment principal.

Le stationnement des poids lourds se fera à l'avant du bâtiment principal, sur une bande d'une longueur de 15 mètres.

**ARTICLE 1AUY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Un aménagement paysager sera présent sur :

- la RD23, de 20m de profondeur, le long de la Zone d'Activité
- la VC 103, de 10 m de profondeur, le long de la Zone d'Activité

Les plantations nouvelles se feront avec la règle de densité suivante : 1 arbre pour 200m<sup>2</sup> dans la bande des 20m.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places de stationnement.

Les espaces libres de toutes construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures. Ces zones de stockage seront par ailleurs situées à l'arrière des bâtiments, protégés de la vue depuis la RD23 et les voies communales.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AUY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUY correspond à des réserves foncières aux abords directs de la Zone d'Activité permettant une extension à moyen et long terme de celle-ci.

Objectifs de l'extension de la zone d'activités :

- Faciliter l'agrandissement et le développement des activités artisanales et industrielles, ainsi que
- l'accueil de nouvelles entreprises, grâce à une réglementation spécifique.
- Limiter les impacts de ces activités (nuisances) sur les quartiers d'habitations en garantissant leur éloignement.

En l'absence de capacité suffisante des réseaux, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

#### ARTICLE 2AUY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les bâtiments d'exploitation agricole.
2. Les carrières et gravières.
3. Les terrains de camping et de caravaning.
4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, etc.
5. Les villages de vacances.
6. Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

## **ARTICLE 2AUY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SELON DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'aménagement de la zone :**

1. les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial et à usage d'entrepôts,
2. Les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols dès lors qu'ils sont nécessaires à des activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
3. Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements,
4. Les constructions à usage d'habitation autorisées régulièrement dans la zone et situées à l'intérieur des zones d'isolement au bruit, indiqués sur les documents graphiques, sont soumises au respect des dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
5. les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques,etc.).
6. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :  
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »  
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AUY.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdit. Tous nouveaux accès sur les RD de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

#### **2- Voirie**

Les constructions et installations devront, à leur achèvement, être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## ARTICLE 2AUY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable du Syndicat Intercommunal de St Estèphe, par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau pour éviter la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé.

### 2- Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif ou semi-collectif d'assainissement existant.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

### 3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone, etc.) doivent être, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Concernant la défense incendie, les moyens de défense incendie doivent être en mesure de fournir en tout temps, 60 m<sup>3</sup>/ heure pendant 2 heures.

## ARTICLE 2AUY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE 2AUY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

## ARTICLE 2AUY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

## ARTICLE 2AUY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

*ARTICLE 2AUY.9 - EMPRISE AU SOL*

Sans objet.

*ARTICLE 2AUY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Sans objet.

*ARTICLE 2AUY.11 - ASPECT EXTERIEUR*

Sans objet

*ARTICLE 2AUY.12 - STATIONNEMENT*

Sans objet.

*ARTICLE 2AUY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES*

Sans objet

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*ARTICLE 2AUY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Sans objet.

*ARTICLE 2AUY.15 - DEPASSEMENT DU COS*

Sans objet.

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

**A**

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A constitue l'espace viticole, agricole qu'il convient de protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique, et économique des terres agricoles.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leurs sont directement nécessaires.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

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

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

1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation
2. Les antennes de télécommunication.
3. Les constructions nouvelles à usage de stationnements.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol.
5. Les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols ;
6. Les terrains de camping et de caravaning.
7. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles, le caravaning, le stationnement isolé de caravanes.
8. Les nouveaux parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances.
9. Les constructions à usage d'activité agricole ou sylvicole faisant l'objet d'un changement de destination.
10. Les constructions à usage d'entrepôts, industriel, artisanal, et à usage hôtelier.

## **ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :**

1. les constructions nécessaires à l'activité agricole ;
2. les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole ;
3. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
4. les changements de destination à vocation touristique ou de vente ( exemple : vente de produits agricoles, maison des vins, chambre d'hôte à la ferme, etc. ) des anciens bâtiments agricoles préalablement désignés (cf. zonage) en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural, dès lors que l'exploitation agricole n'est pas compromise conformément aux articles L.123-3-1 et R.123-12-2° du code de l'urbanisme ;
5. les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif,
6. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs liés aux occupations du sol autorisées,
7. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :  
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »  
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1. Accès**

#### **CONSTRUCTIBILITE**

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette insécurité sera appréciée par l'étude de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## SECURITE

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Tous nouveaux accès sur les RD de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

### 2. Voirie

Non réglementé.

## ARTICLE A.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau potable

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

### 2 - Assainissement des eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. annexes sanitaires)

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

### 3 - Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

### 4 – Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

### *ARTICLE A.5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES*

Non réglementé.

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

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer, au minimum à :

- 100 m le recul des habitations, hors espaces urbanisés, pour l'autoroute A 10 répertorié voie à grande circulation ;
- 25 m de recul des habitations et 20 m les autres constructions pour les RD classées en 2<sup>ème</sup> catégorie.
- 10 m de recul des constructions pour les autres voies ;

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments agricoles le long de l'A10.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, pour toutes les voies. L'extension pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.
- Aux constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, pour toutes les voies.

A proximité des cours d'eau non domaniaux, toute construction postérieure au 3 février 1995 doit respecter une distance de 6 m (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau) en vertu des articles L.212-2-2 et L.215-37-1 du Code Rural entre en vigueur : l'institution d'une servitude de passage sera alors soumise à l'enquête publique.

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 m de toutes limites séparatives. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale. Une implantation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Non réglementé.

### *ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

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

Il n'existe aucune limite de hauteur pour les bâtiments d'exploitation agricole (silos, cuves, chais, etc.). Cependant, elles doivent s'inscrire par leur architecture et leur aspect extérieur dans le paysage agricole de la commune.

Les constructions dont la vocation principale n'est pas strictement et uniquement agricole (maison de l'exploitant, bâtiments d'activité de vente ou d'hébergement, de type local de dégustation viticole, chambres d'hôtes, etc.) ne peuvent quant à elles dépasser deux niveaux (R+1) et une hauteur de 10 mètres, sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

## **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Principes généraux**

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, etc.) devra s'insérer en tenant compte des caractéristiques des constructions du bâtiment principal.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable, l'économie des ressources naturelles et limitant, les émissions de CO2 sont exemptées des règles d'aspect extérieur.  
Extensions des bâtiments à usage d'habitation :

- Les ouvertures des extensions respecteront les proportions des ouvertures du bâtiment existant.
- Les enduits et toitures auront le même aspect que ceux du bâtiment existant.

### **Façades**

Les couleurs des façades seront ton Pierre de Gironde  
L'ensemble des modénatures existantes doivent être conservées.

La reprise, la surélévation ou le prolongement des murs existant devra respecter l'aspect initial.  
Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

Les bâtiments d'activités (artisanales, agricoles, etc.) pourront être réalisés en bardage métallique de couleur foncées ou imitant les couvertures de la construction à usage d'habitat lorsqu'elle est présente, le blanc pur est interdit, la teinte pour les bardages et la couleur choisie devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

### **Toitures**

Les toitures doivent être réalisées dans des matériaux ayant l'aspect de la tuile, de couleur claire et naturelle (terre cuite).

Les toitures terrasses ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits, sont autorisées.

### **Clôtures**

En limite d'emprise publique et en limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

### **Les éléments de paysage bâti au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :**

Sur ces constructions, tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens :

- du respect des dispositions générales (Titre I) du règlement ;
- du respect des dispositions particulières à la zone concernée (Titre II à V) du règlement ;
- d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

Dans le cadre d'une réhabilitation, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existant de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc.

Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur.

Les techniques de ravalement avec adjonction de peinture ou d'enduit sont proscrites.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiés peut être refusée dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

#### *ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT*

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

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

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale, en s'inspirant de l'aide méthodologique annexé.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 13015 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le documents graphiques.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### *ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

**TITRE V :  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

N

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend des terrains à protéger soit en raison de risques naturels, soit pour sauvegarder la qualité des paysages et protéger les cours d'eau. Sont ainsi délimités les zones humides liées aux cours d'eau et les espaces boisés remarquables de la commune.

Ces zones doivent néanmoins permettre à des constructions d'habitat isolées, et situées en dehors des zones dites urbaines ou à urbaniser, d'exister.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration suivant l'article R. 421-12.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
5. Une distance minimum de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau doit être respectée, notamment dans le cas des nouvelles constructions, conformément à la règle du 3 février 1995.

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

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

1. Les constructions nouvelles d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces , industrie.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol.
3. Les travaux d'affouillements et d'exhaussements des sols .

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

1. les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ; les travaux d'aménagement destinés à faciliter l'accessibilité et la mise en valeur du site ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires ; les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisir (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé...)

2. Les réhabilitations, extensions, et l'adjonction d'éléments complémentaires de confort (garages, piscines...) aux constructions d'habitation, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHOB ;
3. Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux à condition qu'elles soient rattachées à une habitation existante ;
4. Les affouillements et exhaussements des sols strictement nécessaire aux activités autorisées ;
5. Les piscines, couvertes ou non, sont autorisées.
6. Les garages et constructions annexes, accolés ou non à l'habitation.
7. L'aménagement, la transformation, le changement d'affectation et l'extension des constructions de toute nature existante à condition que l'agrandissement éventuel des locaux n'excède pas 40 % de l'emprise d'origine et qu'il leur soit contiguë.
8. Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel.
9. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) s'applique :  
« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »  
« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 - Accès**

##### **CONSTRUCTIBILITE**

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette insécurité sera appréciée par l'étude de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### **SECURITE**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le Conseil Général précise avec la délibération du 18 décembre 1991 que tous nouveaux accès sur les RD de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégorie sont interdits. Tous nouveaux accès sur les RD de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de lisibilité l'exigent.

## **2 - Voiries**

Non réglementé.

## **ARTICLE N.4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable**

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

### **2 - Assainissement des eaux usées**

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

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations prévues à l'article 2 sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuels selon la filière définie au schéma directeur d'assainissement, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes c'est à dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

### **3 - Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet et ce, sans faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement conformément à la réglementation en vigueur.

### **4- Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle et pour toute restauration ou réhabilitation d'un immeuble, les branchements aux réseaux seront réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

## **ARTICLE N.5 - SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer, au minimum à :

- 100 m le recul des habitations, hors espaces urbanisés, pour l'autoroute A 10 répertorié voie à grande circulation ;

- 25 m de recul des habitations et 20 m les autres constructions pour les RD classées en 2<sup>ème</sup> catégorie.
- 10 m de recul des constructions pour les autres voies ;

Une implantation différente peut être admise :

- Dans le cas de travaux d'extension du bâti existant ;
- Une implantation différente sera admise pour les constructions installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

A proximité des cours d'eau non domaniaux, toute construction postérieure au 3 février 1995 doit respecter une distance de 6 m (servitude de passage pour l'entretien des cours d'eau) en vertu des articles L.212-2-2 et L.215-37-1 du Code Rural entre en vigueur : l'institution d'une servitude de passage sera alors soumise à l'enquête publique.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 m de toutes limites séparatives.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être séparées les unes des autres par une distance d'au moins 4 m.

Une installation différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

#### *ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

#### *ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

Toute hauteur se mesure depuis le sol naturel, avant travaux.

Les travaux de réhabilitation ou d'extension autorisés de l'ensemble des bâtiments existants, ne peuvent excéder une hauteur de 10 m au faitage.

Ils peuvent toutefois s'inscrire dans la limite de la hauteur existante lorsque celle-ci excède la hauteur fixée ci-dessus.

Une hauteur différente sera admise pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable, l'économie des ressources naturelles et limitant, les émissions de CO<sup>2</sup> sont exemptées des règles d'aspect extérieur.

### Façades

Les couleurs des façades seront ton Pierre de Gironde.  
L'ensemble des modénatures existantes doivent être conservées.

La reprise, la surélévation ou le prolongement des murs existants devra respecter le même aspect qu'initialement  
Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes.

### Toitures

Les toitures doivent être réalisées en tuiles courbes ou creuses, de couleur claire et naturelle (terre cuite) ou en ardoise.  
Les toitures terrasses ainsi que la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits sont autorisées.

### Clôtures

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas deux mètres. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée par :

Un mur de maçonnerie enduit de 1,50 m de hauteur maximum.  
Un muret de maçonnerie enduit de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie  
D'une haie vive composées d'essences locales adossée ou non à un grillage n'excédant pas 1,80 m de hauteur.

### Les éléments de paysage bâti au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :

Sur ces constructions, tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens :

- du respect des dispositions générales (Titre I) du règlement ;
- du respect des dispositions particulières à la zone concernée (Titre II à V) du règlement ;
- d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.

Dans le cadre d'une réhabilitation, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existant de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc.

Les éléments liés à l'usage d'origine de la construction doivent être préservés et mis en valeur.

Les techniques de ravalement avec adjonction de peinture ou d'enduit sont proscrits.

Sauf contrainte(s) techniques forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiés peut être refusée dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.

**Les monuments bâtis classés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :**

Sur ces constructions, tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le sens :

- du respect des dispositions générales (Titre I) du règlement ;
- du respect des dispositions particulières à la zone concernée (Titre II à V) du règlement ;
- d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification, de leur ordonnancement et de leur volumétrie, des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Les éléments identifiés doivent être préservés et mis en valeur.

**ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver au maximum.

Les espaces libres devront être entretenus en espace vert.

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L 130-1 à L 130-6 et articles R 130-1 à R 130-16 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur les documents graphiques.

**Espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme :**

Il s'agit d'un terrain planté d'orchidées. A l'intérieur de l'emprise dessinée, plaçant le terrain sous protection au titre de l'article L. 123-1 7°, toute construction, affouillement ou défrichage est strictement interdit. Les plantations d'orchidées doivent être ainsi protégées et mises en valeur.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S