



---

Élaboration du PLUi prescrite par Délibération du Conseil Communautaire du 26/10/2017

Projet de PLUi arrêté par Délibération du Conseil Communautaire du 11/03/2019

Dossier soumis à Enquête publique du 25/06/2019 au 02/08/2019

PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 28/11/2019

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME INTERCOMMUNAL

<b>5.0</b>	<b>REGLEMENT</b>
------------	------------------



<b>1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>5</b>
1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN	7
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
A. Les zones urbaines « U »	7
B. Les zones à urbaniser « AU »	8
C. Les zones agricoles « A »	9
D. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »	9
<b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLUI</b>	<b>11</b>
1. TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES RÈGLES RELATIVES AUX MARGES DE REcul ET AUX ACCÈS VIS-À-VIS DES ROUTES DÉPARTEMENTALES	13
2. RÈGLES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	20
<b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>27</b>
1. ZONE UA	29
2. ZONE UB	39
3. ZONE UC	51
4. ZONE UD	63
5. ZONE UE	73
6. ZONE UT	81
7. ZONE UX	89
8. ZONE UY	99
<b>4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>109</b>
1. ZONE 1AU	111
2. ZONE 2AU	127
<b>5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b>	<b>131</b>
1. ZONE A	133
2. ZONE N	143

<b>6. ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU NUANCIER DE COULEURS</b>	<b>153</b>
<b>7. ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL ET AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION</b>	<b>163</b>
<b>8. ANNEXE 3 : COURS D'EAU POUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES REGLES DE REcul</b>	<b>175</b>

# **1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**



## 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières ou agricoles à protéger délimitées sur le document graphique.

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

### A. LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

<b>UA</b> <b>Dont secteurs UAa, UAb, UAc et UAd</b>	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements, ...). Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel avec souvent une forte valeur patrimoniale.
<b>UB</b> <b>Dont secteurs UBa et UBb</b>	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.
<b>UC dont secteurs UCc et UC+</b>	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme d'autant plus qu'il y a présence ponctuellement de commerces, services et artisanat.
<b>UD</b>	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), mixité de bâti (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité.
<b>UE</b>	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
<b>UT</b>	Zone urbaine et urbanisable à vocation touristique et hébergement hôtelier.
<b>UX</b>	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales et commerciales.
<b>UY</b>	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités industrielles.

## B. LES ZONES À URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les O.A.P. ou, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

<b>1AUa</b>	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation : alignement sur emprise publique</li> <li>• Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales</li> <li>• Hauteur = R+1 maximum</li> </ul>
<b>1AUb</b> Dont secteur <b>1AUb+</b>	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation : alignement sur emprise publique ou recul de 5 mètres maximum de l'emprise publique.</li> <li>• Implantation sur au moins une des limites séparatives latérales.</li> <li>• Hauteur = R+1 maximum / R+2 en secteur 1AUb+</li> </ul>
<b>1AUc</b>	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation : recul à 5 mètres de l'emprise publique ou en respectant le recul des habitations des parcelles mitoyennes.</li> <li>• Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.</li> <li>• Hauteur = R+1 maximum</li> </ul>
<b>1AUd</b>	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation : recul à 5 mètres minimum de l'emprise publique.</li> <li>• Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.</li> <li>• Hauteur = R+1 maximum</li> </ul>



<b>1AUe</b>	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
<b>1AUx</b> <b>Dont secteur</b> <b>1auxa</b>	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'activités artisanales.
<b>2AU</b>	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi.
<b>2AUx</b>	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi à vocation d'activités artisanales.

## C. LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ces zones sont :

<b>A</b>	Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, extension et annexes des exploitations agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
<b>Ah</b>	Surface de Taille et de Capacité d'Accueil Limité à vocation d'accueil de nouvelles habitations.
<b>Ap</b>	Zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.

## D. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES À PROTÉGER « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces zones sont :

<b>N</b>	Zone naturelle où sont autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole, ainsi que les installations d'intérêt collectif.
<b>Ne</b>	Zone Naturelle comprenant un équipement public à gérer ou conforter
<b>Ngv</b>	Zone dédiée aux aménagements et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage
<b>Nh</b>	Surface de Taille et de Capacité d'Accueil Limité à vocation d'accueil de nouvelles habitations.
<b>NK</b>	Zone naturelle de camping pouvant être équipé pour recevoir des emplacements de camping et de caravaning, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires.
<b>NL</b>	Zone naturelle de loisirs (chasse ou pêche) dans lesquels des constructions de tailles limitées sont autorisées.
<b>Np</b>	Zone naturelle protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.
<b>Nt</b>	Zone naturelle où toute construction nouvelle est interdite sauf à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration.

## **2. DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES DU PLUI**

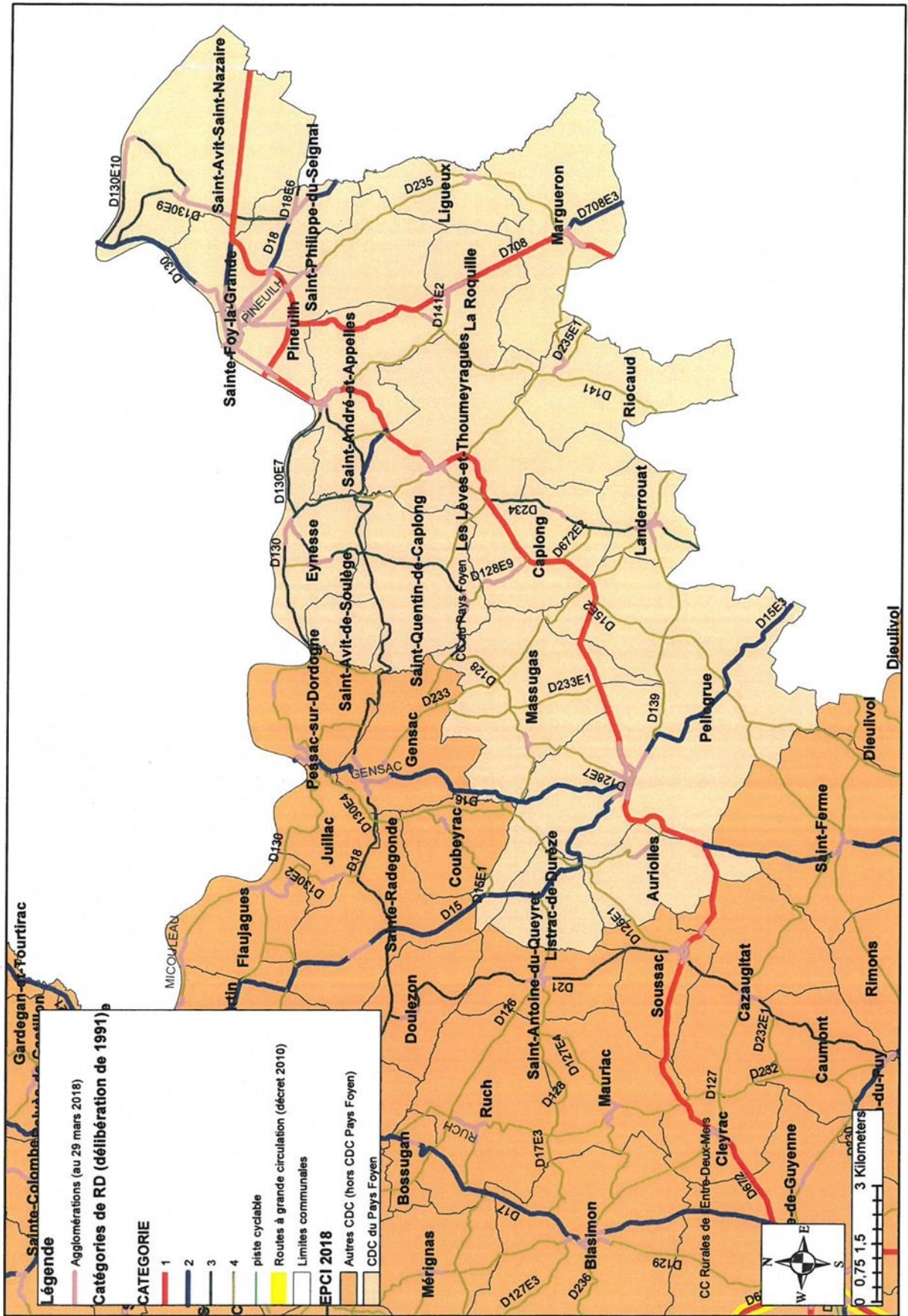


# 1. TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES RÈGLES RELATIVES AUX MARGES DE REcul ET AUX ACCÈS VIS-À-VIS DES ROUTES DÉPARTEMENTALES

Type de RD		Recul hors agglomération par rapport à l'axe		Accès	
		Habitations	Autres	Hors agglomération	En agglomération
<b>Catégorie 1</b> (Voie à vocation de transit)	D672	35 m	25 m	Nouveaux accès interdits  Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines :	Nouveaux accès autorisés
	D708				
	D936				
<b>Catégorie 2</b> (Voie à vocation de transit)	D15	25 m	20 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Étude spécifique nécessaire</li> <li>• Pas de développement linéaire de l'urbanisation</li> </ul>	
	D708				
	D15E3				D708E2
	D16				D708E3
	D18				D936E1
	D130				D936E2
	D672	D936E6			
<b>Catégorie 3</b> (desserte locale)	D18	15 m	10 m		
	D18E6				D130E7
	D128				D130E9
	D130				D234
	D130E10				D708E1
<b>Catégorie 4</b> (Desserte locale)	D15	10 m	8 m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité	
	D15E1				D139
	D15E2				D141
	D16E1				D141E1
	D126				D141E2
	D126E1				D233
	D128				D233E1
	D128E10				D234
	D235				

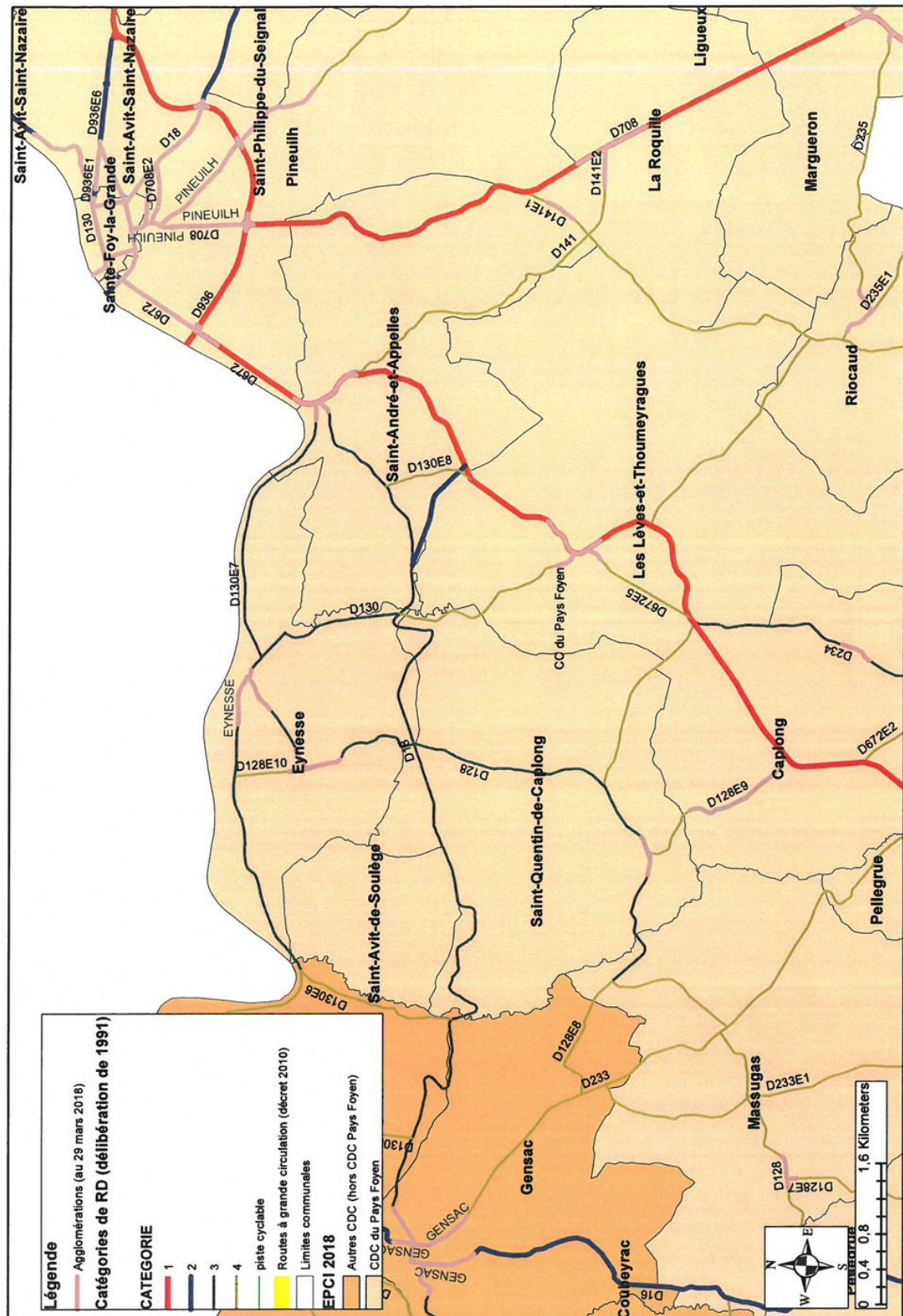
	D128E7	D235E1				
	D128E8	D235E2				
	D128E9	D672E2				
	D130E8	D672E5				
<b>Toutes les Routes Départementales</b>			Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.		<p>Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental du Sud Gironde lors de toutes les demandes d'autorisation d'accès.</p> <p>Urbanisation linéaire très fortement déconseillée (compatibilité avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme).</p>	

Informations SIG DI - CDC Pays Foyen 2018



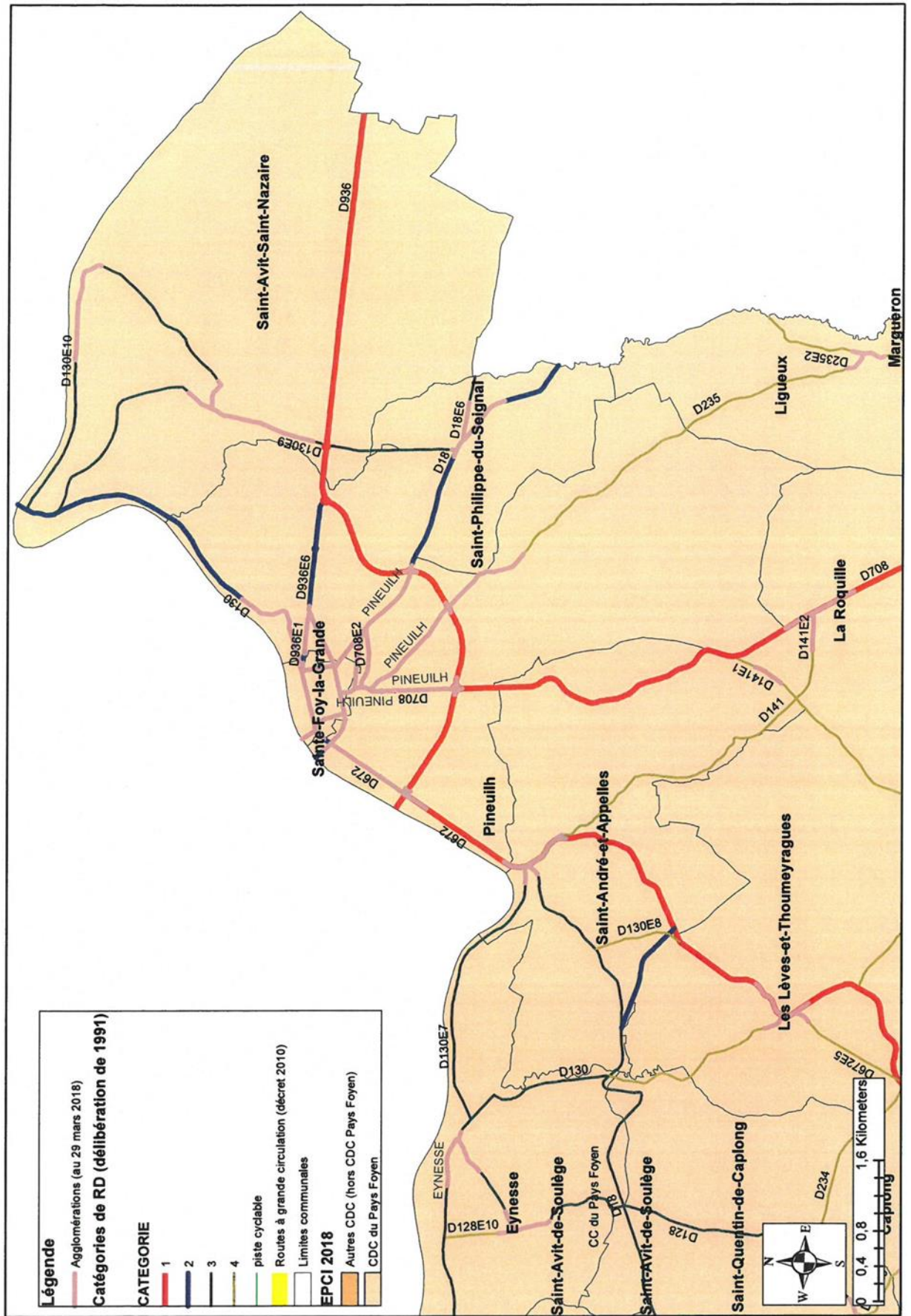


Informations SIG DI - CDC Pays Foyen 2018



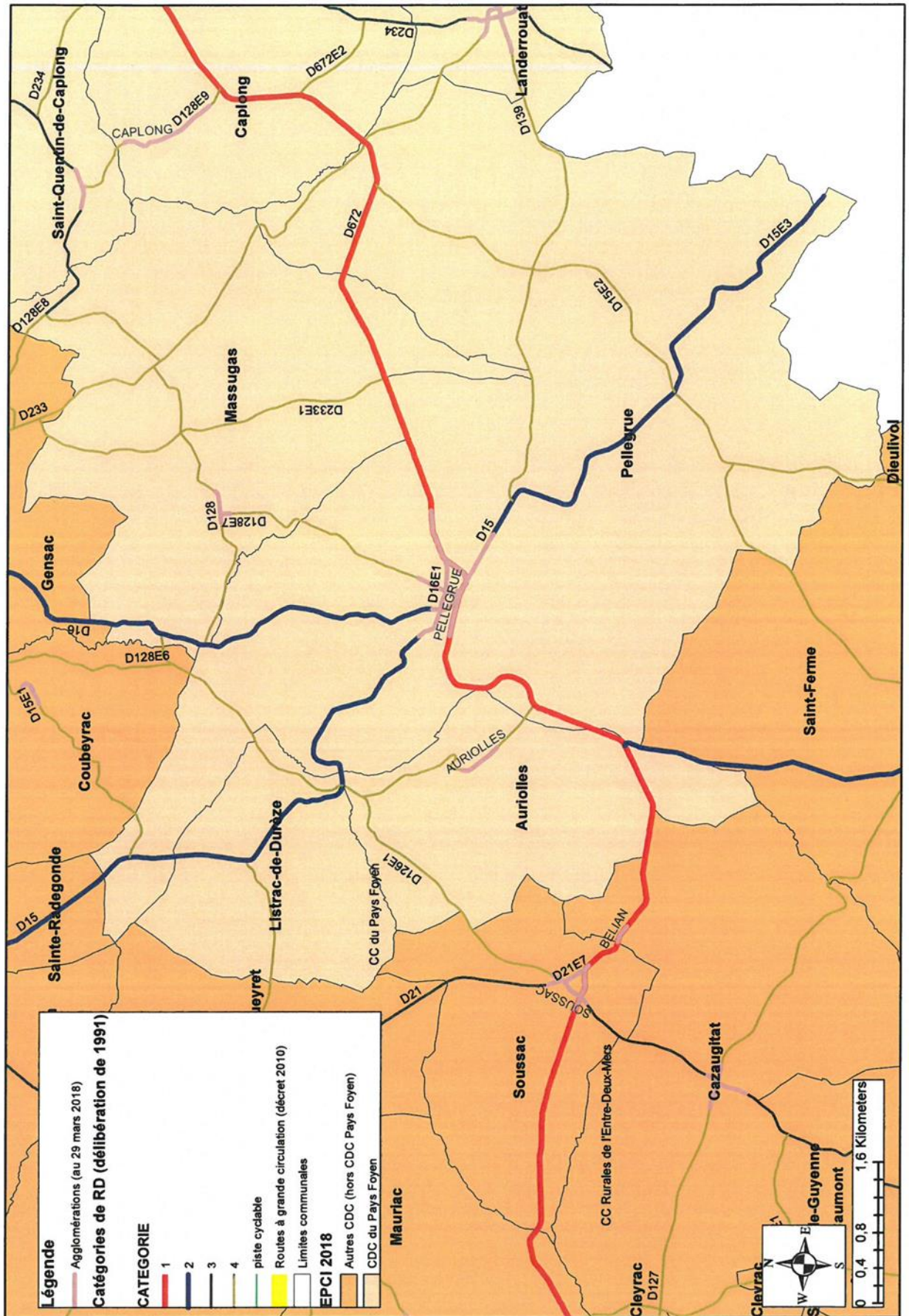


Informations SIG DI - CDC Pays Foyen 2018



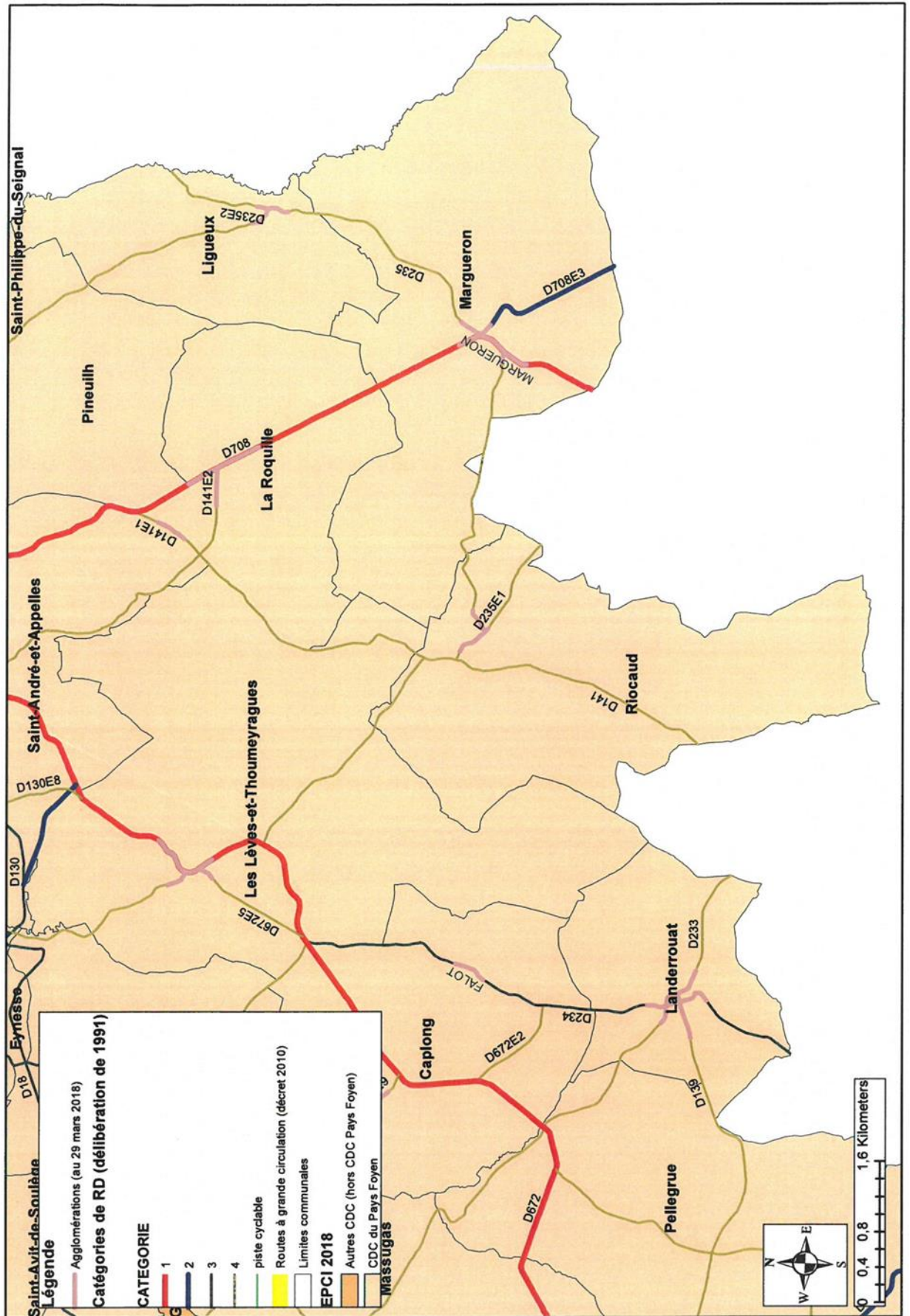


Informations SIG DI - CDC Pays Foyen 2018





Informations SIG DI - CDC Pays Foyen 2018



## **2. RÈGLES RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1.1. ACCES**

*Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLUi, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.*

*Les accès aux terrains peuvent s'effectuer :*

- *Soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *Soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle) ».*

#### **1.1.1- DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

#### **1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- De la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés et mutualisés au maximum sauf impossibilités techniques avérées.
- Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées

doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

- Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront regroupés 2 par 2 sauf impossibilités techniques avérées.

### **1.1.3– DIMENSION DES ACCES**

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- Les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- Les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus de 2 logements ou ayant une longueur de plus de 25 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (voirie).

### **1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES**

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

## **1.2. VOIRIE**

*Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.*

*Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».*

### **1.2.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des déchets ménagers.

### **1.2.2 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES**

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 8 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

### **1.2.3 –VOIES ET IMPASSES**

Concernant les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU), sauf indications contraires portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure des zones.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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

## **2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

### **2.1. EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **2.2. ASSAINISSEMENT**

À l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de collecte des eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de PLUi).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

#### **EAUX PLUVIALES**

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...



Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Le dispositif de compensation devra être justifié par une note technique annexée à la demande d'urbanisme. Cette étude sera menée par un cabinet expert et comprendra une étude de sol définissant les natures de sol et les perméabilités.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les parcs des stationnements en extérieur d'une capacité minimale de 5 places devront matérialiser un minimum de 30% de places de stationnement en revêtement non imperméable.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation pourra installer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m<sup>3</sup>, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

### **2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (> 50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci (préparation des fourreaux, ...).



#### **2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

#### **2.5. DECHETS MENAGERS**

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



# 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application notamment :

- **du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) ;**
- **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, de la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.**
- **des mesures visant à limiter les nuisances sonores.**



# 1. ZONE UA

## Caractère dominant de la zone

La zone UA couvre l'essentiel du territoire communal de Sainte-Foy la Grande, mais également la bastide de Pellegrue. La spécificité de la structure urbaine ancienne de ces bastides justifie de disposer d'un socle réglementaire spécifique, mais également dans le cas de Sainte-Foy la Grande, détaillée sous forme de secteurs afin de conserver les formes urbaines mais aussi les différentes vocations du centre-ville de l'agglomération foyenne.

Il s'agit en effet dans le cas de ces deux bastides, de gérer les parties urbanisées de l'intercommunalité les plus denses avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. Celles-ci sont généralement implantées à l'alignement et en ordre continu.

La zone UA comprend donc plusieurs secteurs dans la bastide de Sainte-Foy la Grande afin d'ajuster le règlement d'urbanisme à la nécessaire préservation du cadre urbain traditionnel :

- **UAa, UAb, UAc et UAd** avec des règles de hauteur maximale allant de 10 à 15 mètres au faîtage ;
- Par ailleurs, les secteurs **UAb1, UAc1 et UAd1** autorisent de surcroît l'usage de la semi-continuité.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### 1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

#### 1.1.1 - Sont interdits :

Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

- Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.
- Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- **Dans la zone UA**, pour les rues concernées par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage, les changements de destination autres que ceux de l'article UA 2.

### 1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

#### 1.2.1 – Sont autorisés sous conditions particulières :

- Dans la **zone UA de Sainte-Foy-la-Grande**, les séquences des rues :
  - De la République ;
  - Victor Hugo ;
  - Louis Pasteur ;
  - Des Frères Reclus ;
  - Et de la Place Gambetta, concernées par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage, les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existants à la date d'approbation du PLUi et implantées le long des emprises publiques, à condition que la future destination soit à vocation commerciale, d'artisanat, de bureaux.
- Les changements de destination sur l'ensemble de la zone UA non concerné par l'alinéa précédent.
- Les annexes des constructions principales telles que les piscines et les garages.

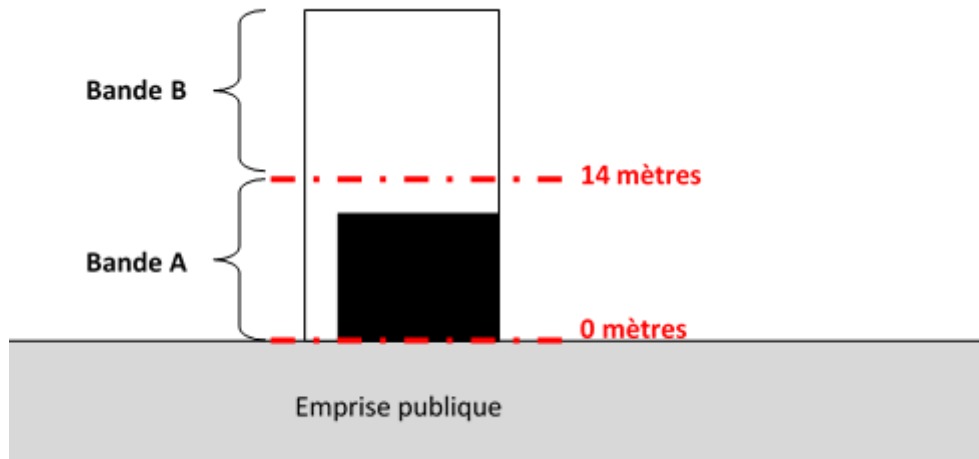
1.2.2 – Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.3 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



*Schéma explicatif*

#### 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### **2.1.1.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques),**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- Des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois dans le cas d'un recul d'une construction mitoyenne par rapport à l'emprise publique, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée, cela concerne en particulier :

- **L'avenue Faucher**, où le retrait selon le recul des constructions existantes est obligatoire. La limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.
- **Le boulevard Larégnère** (des numéros 2 à 86 et 13 à 41), où le retrait selon le recul des constructions existantes est obligatoire. La limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.
- **Les avenues Gratiolet, Verdun et Garrau** (des numéros 1 à 13) où soit l'alignement, soit un recul de 3 mètres est autorisé. Dans ce dernier cas, la limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.
- **L'avenue Paul Bert**, où les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres. La limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.

- **La rue des Bains**, où le retrait selon le recul des constructions existantes est obligatoire. La limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture. Par ailleurs, les constructions implantées le long des voies de liaisons entre la rue des Bains et la rue Paul Bert doivent respecter un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise publique. Dans ce dernier cas, la limite d'emprise doit être matérialisée d'une clôture.

#### **2.1.1.2 – Dans la bande A,**

L'extension d'une construction existante ne respectant pas cette disposition sera autorisée, en respectant la réglementation précédente définie au 6.1.

2.1.1.3 - Les piscines peuvent déroger aux alinéas précédents.

2.1.1.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

### **2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **2.1.2.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)**

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives latérales.
- A minima, les constructions doivent être implantées avec une distance D entre la construction et les limites de fond de parcelle égale à la moitié de la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

#### **2.1.2.2 – Dans la bande B (Au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques):**

- Les constructions doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives (dont fond de parcelle) D égale à la moitié de la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.
- Les annexes et les piscines dérogent à cette règle.

#### **2.1.2.3 – Dans l'ensemble de la bande A et B :**

- En **secteurs UAb1, UAac1 et UAad1**, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. La construction doit alors avoir une distance minimale par rapport à l'autre limite séparative latérale D égale à la moitié de la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.
- L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.4 - Les piscines peuvent déroger aux alinéas précédents.

2.1.2.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.1.2.6 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.



### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

#### ***2.1.3.1 – Dans l'ensemble de la bande A et B :***

La distance minimale entre chaque construction sera  $D = H/2$  par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

2.1.3.2 – Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

### **2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### ***2.1.4.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques),***

L'emprise maximale des constructions est de 100 %.

#### ***2.1.4.2 – Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques),***

L'emprise maximale des constructions est de 30 %. Pour les constructions à usage de commerce et d'équipement ou d'intérêt collectif, l'emprise maximale est de 100 %.

### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.*

#### ***Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)***

2.1.5.1 – La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder :

- En **secteur UAa**, 7 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 10 mètres en hauteur absolue.
- En **secteurs UAb et UAc**, 9,5 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 13 mètres en hauteur absolue.
- En **secteur UAd**, 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 15 mètres en hauteur absolue.

2.1.5.2 – La hauteur minimale ne pourra être inférieure à 6m à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

2.1.5.3 – En **secteur UAa**, les parcelles attenantes au secteur UAd peuvent accueillir des constructions de 9,5 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 13 mètres en hauteur absolue. Et ce afin de favoriser les conditions d'une meilleure transition des formes urbaines.

2.1.5.4 – En **secteur UAc**, dans le cas d'une opération d'ensemble dont l'assiette foncière présente une façade sur rue supérieure à 30 mètres, il pourra être autorisé une hauteur supplémentaire équivalente à un étage (sans dépasser 3 mètres). Et ce, dans la limite du tiers du linéaire de façade.

2.1.5.5 – En **secteur UAd**, du n°25 au n°29 inclus de la rue de la République, la hauteur imposée est la hauteur des constructions existantes.

**2.1.5.6 – Dans la bande B (Au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques):**

La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

**2.1.5.7 – Dans l'ensemble de la bande A et B :**

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## 2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### 2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### 2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### Volumétrie et aspect général

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;

- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les constructions de faible surface (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- Intégrées à la clôture,  
ou
- Adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles canal avec tuiles de récupération en tuiles de couvert, si possible, corniches génoises, faîtages, arêtiers, doubles rives rondes, tuiles de courant à crochets de ton « vieilli ».
- Les couvertures ou parties de toiture à forte pente (au-delà de 33%) telles que celles de certains bâtiments publics (mairie ou villas) seront restaurées dans leurs matériaux d'origine
- Leur pente sera comprise entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures en bordure d'emprise publique**

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Menuiseries**

L'emploi du PVC est interdit en bardage, volets, clôture et bandeaux.... Il n'est toléré que pour les menuiseries et volets roulants.

Les couleurs vives sont interdites.

Les coffrets des volets roulants posés en saillie sur les façades sont interdits.

## **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

- Non réglementé

### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

### **Espaces Libres**

#### ***Dans la bande A,***

Aucune obligation en matière d'espace libre quelle que soit la vocation autorisée.

***Dans la bande B,***

Hormis pour les constructions à usage de commerce et d'équipement public et/ou d'intérêt collectif, il doit y avoir un minimum de 70% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre).

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

**Plantations**

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

***Dans la bande A,***

Aucune obligation en matière de plantation quelle que soit la vocation autorisée.

**Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

**2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

### **2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

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

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

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.
- Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

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

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

## 2. ZONE UB

### Caractère dominant de la zone

La zone UB couvre différents espaces urbanisés historiques du territoire de la Communauté de Communes du Pays Foyen. Ces espaces urbains anciens disposent d'un socle de points communs fondamentaux : une certaine compacité du tissu bâti et un rapport à l'espace public important, au moins à l'origine, une diversité de fonction urbaine (habitat, commerce, artisanat, équipements, ...). Néanmoins, des différences existent au niveau des hauteurs constatées à proximité de la bastide de Sainte-Foy la Grande, sur la commune de Pineuilh ou de Port Sainte-Foy-et-Ponchapt et dans les espaces urbains plus ruraux. Cela justifie la différenciation en secteurs :

- **Secteur UBa** : où la règle d'urbanisme se rapproche des règles générales adoptées en zone UA des bastides de Sainte-Foy la Grande et de Pellegrue. Il s'agit de permettre le renforcement de la notion de ville et de quartier urbain ;
- **Secteur UBb**, où la règle d'urbanisme consiste à conserver la densité observée dans les bourgs et hameaux ruraux tout en limitant les hauteurs afin de conserver l'harmonie des formes urbaines déjà présentes et l'intégration paysagère.
- **Secteur UBc**, où la règle d'urbanisme consiste essentiellement à prévoir un rapport des constructions nouvelles avec les emprises publiques compatible avec un tissu urbain relativement ancien sans toutefois obliger à une continuité ou semi-continuité des constructions.

## **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS**

### **1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :**

Sont interdits :

1.1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.1.2.– Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.

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

1.1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

### **1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.2 – Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.3 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées à l'alinéa 1.1.1.

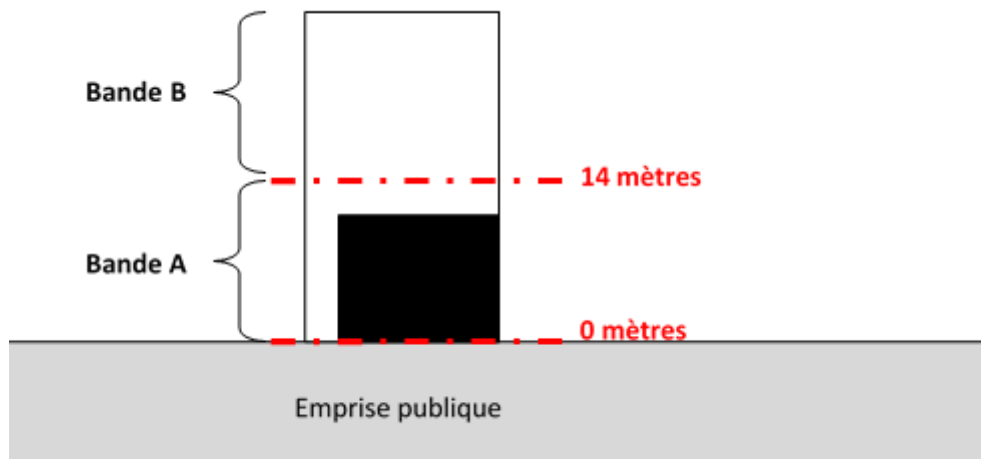
1.2.4 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



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

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



*Schéma explicatif*

#### 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales hors agglomération (cf. annexe 1) sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

##### EN SECTEUR UBa :

##### ***2.1.1.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)***

Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions neuves à usage de commerce, en tout point, doivent être édifiées soit :

- À l'alignement  
ou
- Selon un recul minimum de 5 mètres.

##### ***2.1.1.2 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les autres voies et emprises publiques),***

Les autres types de constructions autorisées doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul de 5 mètres :

- Des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- De l'emprise des voies privées ouvertes au public existante, à modifier ou à créer.

**2.1.1.3 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)**

L'extension d'une construction existante ne respectant pas cette disposition sera autorisée.

Toutefois dans le cas d'un recul, afin de respecter la typologie du tissu bâti et d'assurer la continuité visuelle urbaine, une clôture respectant les prescriptions de l'article 11 devra être réalisée.

**2 – EN SECTEUR UBb et UBc :**

2.1.1.4 – Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions neuves doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul maximum de 5 mètres.

**3 – DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB :**

2.1.1.5 – Les constructions publiques ou d'intérêts collectifs peuvent être prolongées dans la bande B à la condition d'être limitées à un seul niveau (rez-de-chaussée).

2.1.1.6 – Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2.1.1.7 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

**2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****EN SECTEUR UBa :*****Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques) :***

2.1.2.1 – Les constructions neuves à usage unique de commerces ou bureaux devront être implantées sur au moins une des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.2.2 – Les autres types de constructions doivent être implantés sur au moins l'une des limites séparatives latérales. La distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera  $D = H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

***Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques) :***

2.1.2.3 – Tous les types de construction autres que les annexes doivent être implantées avec une distance entre la construction et les limites séparatives D égale à la moitié de la Hauteur de la construction la plus haute ( $D=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

2.1.2.4 – Les annexes situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

***Dans l'ensemble de la bande A et B :***

2.1.2.5 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

**EN SECTEUR UBb :**

2.1.2.6 – Les constructions doivent être implantées sur l'une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera  $D=H/2$  avec un minimum de 3 mètres. H étant une hauteur à l'égout du toit.

2.1.2.7 – Les annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère devront être implantées sur la limite séparative ou adossées à la construction existante sur la parcelle voisine.

**EN SECTEUR UBc :**

2.1.2.8 – Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur l'une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera  $D=H/2$  avec un minimum de 3 mètres. H étant une hauteur à l'égout du toit.
- À une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

2.1.2.9 – Les annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère devront être implantées sur la limite séparative ou adossées à la construction existante sur la parcelle voisine.

**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB (DONT SECTEURS UBb ET UBc) :**

2.1.2.10 – Les piscines dérogent aux précédents alinéas.

2.1.2.11 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux précédents alinéas, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.12 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.1.2.13 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

**2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****EN SECTEUR UBa :*****2.1.3.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)***

La distance minimale entre chaque construction sera  $D = H/2$  par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

***2.1.3.2 – Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)***

La distance minimale entre chaque construction sera  $D = H/2$  par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

2.1.3.3 – Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

**EN SECTEUR UBb :**

2.1.3.4 – La distance minimale entre chaque construction sera  $D = H/2$  par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

2.1.3.5 – Les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

#### **2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

##### **EN SECTEUR UBa :**

##### ***2.1.4.1 – Dans la bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)***

L'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

##### ***2.1.4.2 – Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)***

L'emprise maximale des constructions sera de 40 %.

2.1.4.3 – Les constructions à usage de commerce et de bureau auront une emprise maximale au sol de 60% sur l'ensemble des deux bandes A et B.

##### **EN SECTEUR UBb :**

2.1.4.4 – L'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

##### **EN SECTEUR UBc :**

2.1.4.5 – L'emprise maximale des constructions sera de 50 %.

#### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.*

##### ***2.1.5.1 - Dans le bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)***

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder :

- En **secteur UBa**, 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique, et ne dépassera pas 12 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).
- En secteurs **UBb et UBc**, 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique, et ne dépassera pas 10 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

##### **En secteur UBa :**

##### ***2.1.5.2 - Dans le bande A (de 0 à 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)***

- Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique (les éléments techniques pourront déborder de 70cm).

##### ***2.1.5.3 - Dans la bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)***

- La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

2.1.5.4 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

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

- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

### **2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

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

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### **2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **Volumétrie et aspect général**

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

#### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures en bordure d'emprise publique**

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Menuiseries**

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

## **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

#### **Espaces Libres**

##### ***Dans la bande A***

Aucune obligation en matière d'espace libre quelle que soit la vocation autorisée.

##### ***La bande B (au-delà de 14 mètres depuis les voies et emprises publiques)***

Doit comporter un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Plantations**

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

En **secteur UBa**, dans **la bande A**, aucune obligation en matière de plantation quelle que soit la vocation autorisée.

#### **Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

#### **2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

#### **2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

### **2.4. STATIONNEMENT**

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

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

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



#### **2.4.1- Constructions à usage d'habitation :**

- Habitation : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

#### **2.4.2 - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

#### **Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

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

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

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.

## 3. ZONE UC

### Caractère dominant de la zone

La zone UC couvre différentes parties de la Communauté de Communes qui a essentiellement un caractère résidentiel. Cette zone peut également comporter des vocations artisanales, de services et d'activités commerciales, ainsi que d'équipements à conditions qu'elles ne portent pas nuisance à la vocation d'habitat.

Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UB. Néanmoins, compte tenu du positionnement de cette zone à proximité des zones UA et UB porteuses de commerces et services de proximité, et d'équipements publics, la zone UC doit aller vers plus de densité dans le futur.

Dans cette optique, il existe en particulier un secteur **UC+** permettant d'encadrer une densité et une forme urbaine plus en relation avec ce qui pourrait être attendu dans le cœur d'agglomération foyenne et le long de l'Avenue de Verdun.

Par ailleurs, certaines parties de ces zones UC ont fait l'objet d'opérations d'ensemble pour la réalisation de logements collectifs. À ce titre, les **secteurs UCc** permettent de réglementer ces formes urbaines particulières induites.

## **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS**

### **1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :**

Sont interdits :

1.1.1- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.1.2 – Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.

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

1.1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

### **1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.2 – Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.3 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées à l'alinéa 1.1.1.

1.2.4 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales hors agglomération (cf. annexe 1) sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

##### **EN SECTEUR UCc :**

2.1.1.1 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

##### **DANS LE RESTE DE LA ZONE UC et UC+ :**

2.1.1.2 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions en tout point de la construction, doivent être édifiées soit :

- À l'alignement
- Selon un recul de 5 mètres.

2.1.1.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

2.1.2.4 – Les piscines dérogent aux précédents alinéas.

2.1.1.5 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

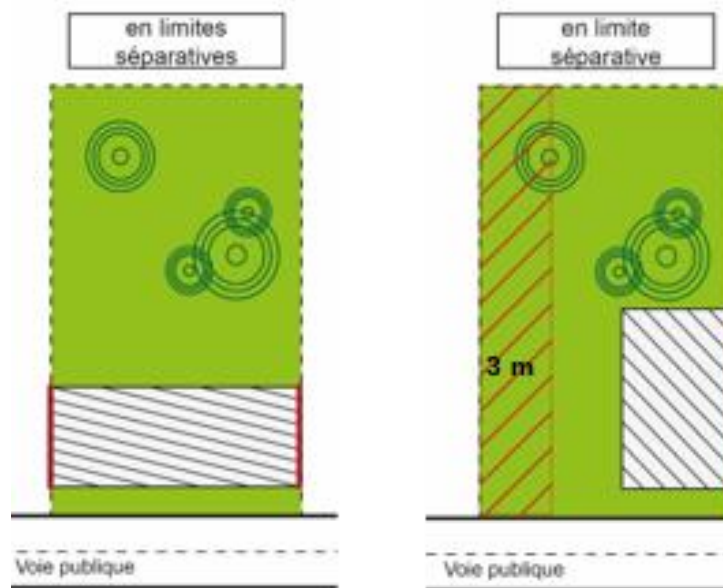
##### **EN SECTEUR UCc :**

2.1.2.1 – Les constructions doivent être implantées selon un ordre discontinu avec une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

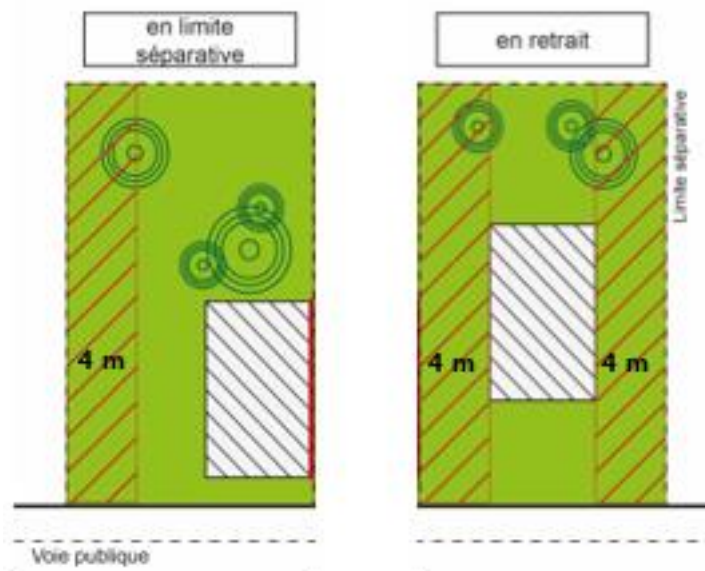
##### **DANS LE RESTE DE LA ZONE UC et UC+ :**

2.1.2.2 – Selon la longueur de façade sur emprise publique ou privée ouverte au public, les règles d'implantation des constructions diffèrent :

- Dans le cas d'une longueur de façade de lot à bâtir de moins de 15 mètres sur emprise publique ou privée ouverte au public, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3 mètres.



- Dans le cas d'une longueur de façade de lot à bâtir de 15 mètres ou plus sur emprise publique ou privée ouverte au public, les constructions pourront être implantées :
  - En semi-continuité, la construction doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 4 mètres.
  - En discontinuité, la distance minimale entre la construction et les autres limites séparatives étant d'au moins 4 mètres.



2.1.2.3 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.4 – Les piscines et annexes dérogent aux précédents alinéas.

2.1.2.5 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

2.1.2.6 – Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.2.7 – Toute construction nouvelle (hors annexe, garage et piscine) devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

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

Ne constitue pas une baie principale :

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

2.1.3.2 – Les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

### **2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **EN SECTEUR UCc :**

2.1.4.1 – Non règlementé

#### **DANS LE RESTE DE LA ZONE UC et UC+ :**

2.1.4.2 – L'emprise maximale des constructions est de 60%.

### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.*

#### **EN SECTEUR UCc :**

2.1.5.1 – La hauteur d'une construction à usage d'habitations ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport à l'emprise publique.

2.1.5.2 – Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs ;
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

#### **EN SECTEUR UC+ :**

2.1.5.3 – La hauteur d'une construction à usage d'habitations ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport à l'emprise publique, ou 11 mètres de hauteur absolue.

#### **DANS LE RESTE DE LA ZONE UC :**

2.1.5.4 – La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique et ne dépassera pas 9 mètres en hauteur absolue (hors éléments techniques).

2.1.5.5 – La hauteur d'une construction annexe ne pourra excéder 3,50 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

2.1.5.6 – Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité ;
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

### **2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

*Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur*



*situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

## **2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **Volumétrie et aspect général**

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiser, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures en bordure d'emprise publique**

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Menuiseries**

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

## **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

#### **Espaces Libres**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Plantations**

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

### **2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

### **2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

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

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

### **2.4.1 - Constructions à usage d'habitation :**

- Habitation : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

### **2.4.2 - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement

- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

#### **Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

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

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

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.



## **4. ZONE UD**

### Caractère dominant de la zone

La zone UD couvre des quartiers urbanisés à une époque contemporaine, parfois sans liens avec l'urbanisation plus ancienne. Ce sont des quartiers essentiellement résidentiels qu'il convient de gérer en l'état sans qu'il y ait à ce jour d'enjeux urbains particuliers.

Les règles d'implantations des constructions suivent des règles moins rigoureuses que sur les autres zones urbaines.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### 1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

1.1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.1.2 – Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.

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

1.1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

### 1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.2 – Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.3 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées à l'alinéa 1.1.1.

1.2.4 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



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

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales hors agglomération (cf. annexe 1) sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.2 – Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul minimum de 5 mètres.

2.1.1.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

2.1.2.4 – Les piscines dérogent aux précédents alinéas.

2.1.1.5 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – Les constructions doivent être implantées soit :

- Sur l'une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera  $D=H/2$  avec un minimum de 3 mètres.
- Sur aucune des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera  $D=H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

2.1.2.2 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.3 – Les piscines et annexes dérogent aux précédents alinéas.

2.1.2.4 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.1.2.5 – Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.2.6 – Toute construction nouvelle (hors annexe, garage et piscine) devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à la délimitation d'une zone agricole telle que définie dans le règlement graphique du PLUi (zonage).

### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

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

Ne constitue pas une baie principale :

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

2.1.3.2 – Les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

### **2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

2.1.4.1 – L’emprise maximale des constructions est de 50%.

### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l’emprise publique attenante au terrain d’assiette du projet.*

2.1.5.1 – La hauteur d’une construction ne pourra excéder 6 mètres à l’égout du toit par rapport à l’emprise publique.

2.1.5.2 – Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d’approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité ;
- Lorsqu’une construction s’adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l’unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## 2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### 2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### 2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### **Volumétrie et aspect général**

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiser, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

#### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures en bordure d'emprise publique**

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Menuiseries**

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

## **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

#### **Espaces Libres**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Plantations**

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

### **2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

### **2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

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

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

### **2.4.1 - Constructions à usage d'habitation :**

- Habitation : 2 places de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

#### **2.4.2 - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

#### **Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

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

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

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.



## **5. ZONE UE**

### **Caractère dominant de la zone**

La zone UE couvre différents espaces de la Communauté de Communes dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

Elle concerne également l'emprise ferroviaire et doit permettre les activités qui y sont liées.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### 1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

1.1.1 - Les constructions à usage de commerce, d'hébergement hôtelier, industriels, d'entrepôt, agricoles et forestiers.

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

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

1.1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

### 1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

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

- Au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- À la maintenance des équipements de la zone.
- Au logement de fonction à hauteur de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum
- À l'installation de logements d'urgence de faible superficie.

1.2.2 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- - le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- - cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.3 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées à l'alinéa 1.1.1.

1.2.4 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales hors agglomération (cf. annexe) sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.2 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

2.1.1.3 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – Les constructions doivent être implantées soit :

- En limite séparative ;
- Sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m ;
- À 3m minimum des limites séparatives.

2.1.2.2 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.3 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

#### 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – Non règlementé

#### 2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.4.1 – Non règlementé

### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.*

2.1.5.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

2.1.5.2 – Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU Intercommunal ;
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité ;
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

## **2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

### **2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

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

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### **2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

#### **Volumétrie et aspect général**

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;

- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures en bordure d'emprise publique**

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### **Menuiseries**

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

### **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

#### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

#### **Espaces Libres**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Plantations**

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

### **2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

### **2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

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

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

**2.4.1 - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) :**

- 1 place de stationnement par logement.

**2.4.2 - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

**Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

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

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

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.



## **6. ZONE UT**

### **Caractère dominant de la zone**

La zone UT couvre les espaces à vocation touristique sur le territoire de la Communauté de Communes. La vocation première est donc d'accueillir les vocations d'hébergement hôtelier et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### 1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, sauf celles autorisées au paragraphe 1.2 suivant.
- Les constructions à usage d'exploitations agricole et forestière.
- Les constructions à usage d'habitation et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

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

1.1.6 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.1.7 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération et de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

### 1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 – Les constructions à usage de commerce et d'activités de service, strictement limitées à l'hébergement hôtelier et touristique dans les limites suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement seront limitées à une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>.
- Les constructions seront limitées au nombre de 5.

1.2.2 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

2.1.1.1 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres minimum.

2.1.1.2 – Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### **2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

2.1.2.2 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

#### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

2.1.3.1 – Non règlementé

#### **2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

2.1.4.1 – L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10% du terrain.

#### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.*

2.1.5.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

2.1.5.2 – Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de justifier de cette nécessité.

## 2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### 1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

### 2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### Volumétrie et aspect général

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

#### Toitures

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

#### Murs

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)

- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

#### **Clôtures en bordure d'emprise publique**

La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20 mètres,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie,

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### **Menuiseries**

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

### **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

#### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

### **Plantations**

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

### **Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

## **2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

## **2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

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

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

**Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de gîte ou d'hébergement hôtelier : une place de stationnement minimum par chambre.
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

**Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

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

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.





## **7. ZONE UX**

### Caractère dominant de la zone

La zone UX est une zone équipée destinée à l'accueil d'activités économiques à vocations commerciales, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux.

La zone UX comprend un **secteur UXc** dont l'objectif est de mieux caractériser le type d'activité autorisé sur un site spécifique à Pellegrue.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### 1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

1.1.1 - Dans l'ensemble de la zone UX, les constructions à usage industriel, d'exploitations agricole et forestière.

Dans l'ensemble de la zone UX, les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.1.

**En secteur UXc**, les constructions à usage artisanal.

1.1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes

1.1.5 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

### 1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

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

- D'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
- Que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- D'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
- D'édifier une seule construction à usage d'habitation destiné au gardiennage par opération d'ensemble

1.2.2 – En **secteur UXc**, seules les constructions à usage de commerce de détail ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'un client sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de nuisances aux zones périphériques.

1.2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

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

1.2.5 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;

- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.6 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées aux alinéas 1.1.1. et 1.1.2.

1.2.7 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

2.1.1.1 – Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées en annexe 1.
- L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.2 – En agglomération et le long des axes non répertoriés en annexe 1, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

2.1.1.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul de la construction existante.

2.1.1.4 – Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

2.1.2.1 – Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

2.1.2.2 – Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

2.1.2.3 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.4 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

#### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

2.1.3.1 – Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

2.1.3.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

2.1.4.1 – Non règlementé

#### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.*

2.1.5.1 – La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

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

2.1.5.3 – Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.

## **2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

### **2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **2.2.2 – TRAITEMENT DES FACADES**

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

#### **Murs**

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

2.2.2.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

#### 2.2.2.4 - seront interdits :

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

#### **Revêtement des façades**

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

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

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

### **2.2.3 - COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE**

#### **Forme**

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

#### **Ouvertures dans le plan de la toiture**

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

#### **Souches de cheminées et ouvrages techniques**

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

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

### **2.2.4 - CLOTURES**

2.2.4.1 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

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

## **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

#### **Espaces Libres**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Plantations**

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

#### **Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la

création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

#### **2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

#### **2.3.5. ESPACES EXTRIEURS AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

### **2.4. STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 1.2 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration



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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.



## **8. ZONE UY**

### **Caractère dominant de la zone**

La zone UY est une zone industrielle destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts et industrielles de toutes catégories.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### 1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

1.1.1 - Dans l'ensemble de la zone UY, les constructions à usage d'exploitations agricole et forestière.

1.1.2 - Dans l'ensemble de la zone UY, les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 1.2.3.

1.1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement des caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes

1.1.4 - Les installations et travaux divers autres que les affouillements ou exhaussement de sol nécessaires à l'édification des constructions.

### 1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 – Les opérations d'ensemble à usage artisanal, industriel et d'entrepôts à condition que :

- L'autorisation de construire ne se fera qu'après adoption définitive d'un schéma d'organisation adapté à l'opération projetée,
- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

1.2.2 – Les bureaux à condition d'être liés aux constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts et aux constructions et installations nécessaires fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

1.2.3 - Les constructions à usage d'habitation à condition :

- D'être destinées à l'entretien et au gardiennage nécessaire et directement liés aux activités autorisées,
- Que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher
- D'être incorporés au volume de l'opération, sans extension de bâtiment.
- D'édifier une seule construction à usage d'habitation destiné au gardiennage par opération d'ensemble

1.2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ou à des aménagements de voies.

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

1.2.6 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.7 – Le changement de destination des constructions sous réserve de ne pas intégrer les destinations fixées aux alinéas 1.1.1. et 1.1.2.

1.2.8 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

2.1.1.1 – Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées en annexe 1.
- L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.2 – En agglomération et le long des axes non répertoriés en annexe 1, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

2.1.1.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul de la construction existante.

2.1.1.4 – Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

2.1.2.1 – Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

2.1.2.2 – Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

2.1.2.3 – L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé en prolongement de la limite extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

2.1.2.4 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

#### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

2.1.3.1 – Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

2.1.3.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

#### **2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

2.1.4.1 – Non règlementé

#### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.*

2.1.5.1 – La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 12,50m.

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

2.1.5.3 – Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, etc.), dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.

## **2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

### **2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **2.2.2 – TRAITEMENT DES FACADES**

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

#### **Murs**

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

2.2.2.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

2.2.2.4 - Seront interdits :

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

#### **Revêtement des façades**

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

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

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

### **2.2.3 - COUVERTURE, QUALITE DES MATERIAUX DE COUVERTURE**

#### **Forme**

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

#### **Ouvertures dans le plan de la toiture**

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

#### **Souches de cheminées et ouvrages techniques**

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

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

### **2.2.4 - CLOTURES**

2.2.4.1 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.



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

## **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

#### **Espaces Libres**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Plantations**

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

#### **Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la

création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

#### **2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 2 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

#### **2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

### **2.4. STATIONNEMENT**

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

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Pour les entrepôts : une place de stationnement par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.



# 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application notamment :

- **du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) ;**
- **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, de la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.**
- **des mesures visant à limiter les nuisances sonores.**



## 1. ZONE 1AU

### Caractère dominant de la zone

Les zones 1AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Elle comprend également quatre secteurs :

- **1AUa** : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine doivent apporter une certaine densité aux emprises publiques.
- **1AUb** : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation et la forme urbaine seront moins compactes qu'en secteur 1AUa. Certaines d'entre elles comprennent une servitude de mixité sociale.
- **1AUb+** : à vocation résidentielle sur la commune de Pineuilh dont la particularité est d'augmenter les capacités de constructibilité tout en intégrant une servitude de mixité sociale.
- **1AUc** : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation reprend les dispositions générales de l'habitat pavillonnaire tout en favorisant le maintien d'un ordonnancement par rapport aux emprises publiques.
- **1AUd** : à vocation essentielle d'habitation et dont l'implantation reprend des dispositions générales de l'habitat individuel en milieu rural.
- **1AUe** : à vocation essentielle d'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- **1AUx** : à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.
- **1AUxa** : à vocation d'accueil d'activités artisanales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### 1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites :

1.1.1 - En **secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUb+, 1AUc et 1AUd**, les constructions à usage de commerces et d'activités de service, et d'exploitations agricole et forestière.

1.1.2 - En **secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUb+, 1AUc et 1AUd**, les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sauf celles autorisées au 1.2.

1.1.3 – En **secteurs 1AUx et 1AUxa**, Les constructions à usage d'habitation, agricole et forestier.

1.1.4 – En **secteurs 1AUe**, les constructions à usage commercial, industriel, artisanal, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.1.5 – Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.

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

### 1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 – En **secteur 1AUx**, les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU, sont autorisées.

L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,

Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

1.2.2 – En **secteur 1AUxa**, les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux et d'hébergement hôtelier, à condition de respecter les prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU, sont autorisées.

L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,

Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.



1.2.3 – En **secteur 1AUe**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées. Les constructions à usage d'habitation sont autorisées mais strictement limitées :

- Au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- À la maintenance des équipements de la zone.
- Au logement de fonction à hauteur de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum
- À l'installation de logements d'urgence de faible superficie.

Par ailleurs, en secteur 1AUe les activités complémentaires de restauration et de commerce dans le cadre exclusif et dans l'enceinte d'un équipement public et/ou d'intérêt collectif.

1.2.4 – Dans **les autres secteurs 1AU**, les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

- L'autorisation de construire ne se fasse que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU,
- L'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient pris en charge par le pétitionnaire.

1.2.5 – Dans **les autres secteurs 1AU**, les constructions à usage de bureau sont autorisées.

1.2.6 – En **secteur 1AUb**, en plus des conditions préalables contenues à l'alinéa 1.2.4., il est demandé :

- sur le secteur du Vieux Bourg à Pineuilh, qu'une part minimale de 30% de la programmation de logements soit dédiée à la réalisation de logements sociaux ;

- sur le secteur de la Pitrierie à Pineuilh, qu'une part minimale de 30% de la programmation de logements soit dédiée à la réalisation de logements sociaux ;

- sur le secteur de Mourets à Pineuilh, qu'une part minimale de 40% de la programmation de logements soit dédiée à la réalisation de logements sociaux ;

- sur le secteur de Marchet à Pineuilh, qu'une part minimale de 80% de la programmation de logements soit dédiée à la réalisation de logements sociaux ;

1.2.6 – En **secteur 1AUB+**, sur le secteur de Capelle à Pineuilh, en plus des conditions préalables contenues à l'alinéa 1.2.4., il est demandé qu'une part minimale de 80% de la programmation de logements soit dédiée à la réalisation de logements sociaux.

1.2.7 - La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.8 - Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.9 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot pour les opérations de plus de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division parcellaire et s'ils sont complétés d'un règlement. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### EN SECTEUR 1AUx et 1AUx :

2.1.1.1 – Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées en annexe 1.
- L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux routes départementales sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.2 - En agglomération, les constructions, en tout point, doivent être implantées suivant une marge de recul minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques.

##### EN SECTEUR 1AUa :

2.1.1.3 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées à l'alignement.

##### EN SECTEUR 1AUb et 1AUb+ :

2.1.1.4 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement.
- Soit selon un recul de 5 mètres.

##### EN SECTEUR 1AUc :

2.1.1.5 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres.

**EN SECTEUR 1AUd :**

2.1.1.6 - Par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, les constructions, en tout point, doivent être édifiées selon un recul de 5 mètres minimum.

**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :**

2.1.1.7 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

2.1.1.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.1.1.9 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie précédemment.

2.1.1.10 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

**2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****EN SECTEUR 1AUe :**

2.1.2.1 - Les constructions pourront être implantées :

- Soit sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.
- Soit à 3m des limites séparatives.

**EN SECTEURS 1AUx et 1AUxa :**

2.1.2.2 - Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, la distance en tout point de la construction par rapport à la limite latérale étant d'au moins 5m.

**EN SECTEUR 1AUa, 1AUb et 1AUb+ :**

2.1.2.3 - Les constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.

**EN SECTEURS 1AUc et 1AUd :**

2.1.2.4 - Les constructions, en tout point, doivent être édifiées soit :

- Sur au moins une des limites séparatives, la distance de retrait de la construction par rapport à l'autre limite séparative latérale ne pouvant être inférieure à 3m.
- À 3m minimum des limites séparatives.

**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU**

2.1.2.5 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2.1.2.6 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

2.1.2.7 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

2.1.2.8 - Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

2.1.2.9 - Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

2.1.2.10 - Lorsque la zone 1AU jouxte la trame verte et bleue, répertoriée dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement, une zone tampon de 10 mètres doit être aménagée entre la limite séparative et l'aménagement de ladite zone.

### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

2.1.3.1 – En secteurs **1AUx et 1AUxa**, la distance minimale entre chaque construction sera  $D = H/2$  par rapport à la plus haute des constructions avec un minimum de 5 mètres.

### **2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

2.1.4.1 – En secteurs **1AUx et 1AUxa**, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 70%.

2.1.4.2 – En secteurs **1AUa**, l'emprise maximale des constructions sera de 80 %.

2.1.4.3 – En secteurs **1AUb**, l'emprise maximale des constructions sera de 70 %.

2.1.4.4 – En secteurs **1AUc et 1AUd**, l'emprise maximale des constructions sera de 60 %.

2.1.4.5 – Les règles des précédents alinéas s'appliquent également dans le cas d'extension de bâtiments existants.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.*

#### **EN SECTEUR 1AUe :**

2.1.5.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport aux voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

#### **EN SECTEURS 1AUx et 1AUxa :**

2.1.5.2 – La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faîtage, sauf pour les immeubles à toiture terrasse dont l'acrotère ne devra pas excéder 8,50m.

**EN SECTEUR 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd :**

2.1.5.3 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique, ou 6,50 mètres à l'acrotère.

**EN SECTEUR 1AUB+ :**

2.1.5.4 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport à l'emprise publique.

**DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE 1AU :**

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

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

**2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES****2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

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

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

**2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS 1AUX ET 1AUXa****Traitement des façades**

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

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

2.2.2.3 – Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

#### 2.2.2.4 – seront interdits :

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

#### 2.2.2.5 – Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

#### 2.2.2.6 – Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

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

#### **Couverture, qualité des matériaux de couverture**

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

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

2.2.2.9 – Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

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

#### **Clôtures**

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

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

2.2.2.12 – Le long des espaces identifiés dans la trame verte et bleue (cf. cartographie figurant en annexe du présent règlement), les clôtures doivent être perméables à la circulation libre de la petite faune (interdiction des murs, ...).

La clôture devra être à claire-voie doublée d'une haie vive composée d'essences locales (cf. liste figurant en annexe du présent règlement).

### **2.2.3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AU RESTE DE LA ZONE SECTEUR 1AU**

#### **Volumétrie et aspect général**

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

2.2.3.3 – Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

#### **Toitures**

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

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

2.2.3.5 – Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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

2.2.3.7 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

2.2.3.8 – Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

#### **Murs**

2.2.3.9 – L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

2.2.3.10 – Le parement extérieur des murs sera soit :

- De ton pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.



Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

#### **Clôtures en bordure d'emprise publique**

2.2.3.11 – En **secteurs 1AUa et 1AUb**, la clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,
- Soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

2.2.3.12 – En **secteur 1AUc**, la clôture sur voies doit être constituée :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,20m,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,
- Soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

2.2.3.13 – Le long des espaces identifiés dans la trame verte et bleue (cf. cartographie figurant en annexe du présent règlement), les clôtures doivent être perméables à la circulation libre de la petite faune (interdiction des murs, ...).

La clôture devra être à claire-voie doublée d'une haie vive composée d'essences locales (cf. liste figurant en annexe du présent règlement).

#### **Menuiseries**

2.3.14 – Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

### **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

#### **Espaces Libres**

2.3.3.1 – En **secteurs 1AUx, 1AUxa, 1AUe**, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

2.3.3.2 – Dans **le reste de la zone 1AU**, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

#### **Plantations**

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

2.3.3.4 – Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m<sup>2</sup>.

2.3.3.5 – L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

#### **Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone à urbaniser jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager et arboré basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

### **2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT**

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup>.

### **2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

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

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

### **2.4.1 - Constructions à usage d'habitation :**

- Habitation : 1 place de stationnement par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements doivent comporter un parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

### **2.4.2 - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m<sup>2</sup> nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :**

- Pour l'habitat nécessaire à l'activité désignée à l'article 2.1 : une place de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement par 150m<sup>2</sup> de surface de plancher, à partir de 100 m<sup>2</sup>.
- Commerces : une aire de stationnement correspondant à 50% de la surface de plancher dédiée à la vente,
- Bureau : une aire de stationnement correspondant à 80% de la surface de plancher dédiée à l'activité.
- Restaurants : 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions : le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

#### **Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :**

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public.

Il doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

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

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

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

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

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.



## **2. ZONE 2AU**

### **Caractère dominant de la zone**

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La zone comprend un secteur 2AUx qui laissera la possibilité d'achever le développement à vocation économique du secteur du Grand Pineuilh.

## **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS**

### **1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :**

Sont interdits :

1.1.1 - Toutes constructions nouvelles.

1.1.2 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

### **1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**

Sont autorisés sous conditions particulières :

1.2.1 – Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (ouvrages de lutte contre les inondations).

1.2.2 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.



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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Article R.151-21 du code de l'urbanisme)

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot pour les opérations de plus de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division parcellaire et s'ils sont complétés d'un règlement. A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 2.C) s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière.

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – Non règlementé

#### 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – Non règlementé

#### 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

2.1.3.1 – Non règlementé

#### 2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

2.1.4.1 – Non règlementé

#### 2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

2.1.5.1 – Non règlementé

### 2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1 – Non règlementé

## **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

2.3.1 – Non règlementé

## **2.4. STATIONNEMENT**

2.4.1 – Non règlementé

# **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **3.1.1. ACCES**

3.1.1.1 – Non règlementé

### **3.1.2. VOIRIE**

3.1.2.1 – Non règlementé

## **3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **3.2.1. EAU POTABLE**

3.2.1.1 – Non règlementé

### **3.2.2. ASSAINISSEMENT**

3.2.2.1 – Non règlementé

### **3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

3.2.3.1 – Non règlementé

### **3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

3.2.4.1 – Non règlementé

### **3.2.5. DECHETS MENAGERS**

3.2.5.1 – Non règlementé

# 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, en application notamment :

- **du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) ;**
- **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, de la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.**
- **des mesures visant à limiter les nuisances sonores.**



# 1. ZONE A

## Caractère dominant de la zone

La zone A s'étend sur les terrains à vocation d'exploitation agricole et forestière sur l'ensemble des communes. La zone A est une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité.

Par ailleurs, elle comprend :

- Un **secteur Ah**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- Un **secteur Ap**, où toute construction nouvelle sauf d'intérêt public ou à usage collectif, est interdite en raison de la valeur paysagère et/ou environnementale du site.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### 1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

#### 1.1.1 Sont interdits :

- En **secteur Ap**, toutes les constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'alinéa 1.2.4.
- Dans le **reste de la zone A**, toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées à l'alinéa 1.2.1.
- Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.

### 1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

#### 1.2.1 - Sur l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250m<sup>2</sup>.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> et les piscines d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
  - À une distance maximale de 20 mètres mesurée par rapport au point le plus proche de l'habitation

- Dans un rayon de 35 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...),
- Dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par annexe sur l'unité foncière.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc.

Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

#### 1.2.2 - Sur l'ensemble de la zone A :

- Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.
- La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :
  - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
  - le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
  - cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
- Les extensions et annexes des activités artisanales existantes à la date d'approbation du PLUi.

1.2.3 - Dans le **secteur Ah**, sont admises également, en complément des paragraphes précédents, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

1.2.4 - Dans le **secteur Ap**, seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif.

1.2.5 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées aux dispositions applicables à l'ensemble des zones,
- Le cas échéant, respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

2.1.1.2 – En **secteur Ah**, en dehors ou en agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2.1.1.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux alinéas précédents sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.2 – Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :
  - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
  - le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
  - cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

#### 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – En **secteur Ah**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives à 3 mètres minimum, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.



2.1.2.2 – Sur le **reste de la zone A**, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite séparative.

2.1.2.3 – Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- b) La reconstruction des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLUi. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

2.1.2.4 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

2.1.3.1 – Sur **l'ensemble de la zone A**, sauf nécessité technique et/ou réglementaire avérée, les constructions ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.

### **2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

2.1.4.1 – En **zone A**, l'emprise au sol maximale des habitations sera de 30% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

2.1.4.2 – En **secteur Ah**, l'emprise au sol maximale sera de 50% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.*

2.1.5.1 – Dans le **secteur Ah**, les constructions ne peuvent excéder 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

2.1.5.2 – Sur **l'ensemble de la zone A**, la hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

2.1.5.3 – Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos, ...)

2.1.5.4 – La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

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

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

## 2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

### 2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES

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

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

### 2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

#### **Volumétrie et aspect général**

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

#### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un projet d'un parti architecturale spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

### **Clôtures en bordure d'emprise publique**

En **secteur Ah**, la clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,
- Soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1, 80 mètres.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

### **Menuiseries**

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

## **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

En **secteur Ah**, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

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

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

#### **Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

### **2.3.4. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.



## 2. ZONE N

### Caractère dominant de la zone

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

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations sont autorisées.

Elle comprend 7 secteurs :

- Un **secteur Ne** correspondant à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.
- Un **secteur Ngv** correspondant à la gestion des espaces et des installations dédiées à l'accueil des gens du voyage.
- Un **secteur Nh** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL), où les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- Un **secteur Nk** correspondant à un espace naturel pouvant être équipé pour recevoir des emplacements de camping et de caravanning, de résidences mobiles de loisirs, des d'habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires.
- Un **secteur NL** correspondant à des secteurs de loisirs (chasse ou pêche) dans lesquels des constructions de tailles limitées sont autorisées.
- Un **secteur Np** où toute construction nouvelle sauf d'intérêt public ou à usage collectif, est interdite en raison de la valeur paysagère et/ou environnementale du site.
- Un **secteur Nt** où toute construction nouvelle à vocation d'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration est autorisée.

## 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### 1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

#### 1.1.1 Sont interdits :

- Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article 1.2.
- Le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, ou pendant les travaux de réhabilitation d'une résidence, et sous réserve des conditions inscrites au 1.2.
- Les affouillements et exhaussements des sols.

### 1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisés sous conditions particulières :

#### 1.2.1 – Sur l'ensemble de la zone N :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :
  - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
  - Ou 60m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant. La surface de plancher totale de l'habitation et de ses extensions ne pourra pas dépasser 250m<sup>2</sup>.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup> et les piscines d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
  - À une distance maximale de 20 mètres mesurée par rapport au point le plus proche de l'habitation
  - Dans un rayon de 35 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...),
  - Dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale par annexe sur l'unité foncière.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.



Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc.

Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Est autorisé sous condition de raccordement aux réseaux (eau, électricité, assainissement), le stationnement de caravanes et mobil-homes isolés pendant plus de 3 mois pendant les travaux de réalisation ou de réhabilitation d'une résidence (3 ans maximum).

1.2.2 - Sur **l'ensemble de la zone N**, le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux existants.

1.2.3 - Sur **l'ensemble de la zone N**, les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

1.2.4 - Sur **l'ensemble de la zone N**, les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

1.2.5 – Sur **l'ensemble de la zone N**, la reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :

- le bâtiment soit détruit ou démolé depuis moins de 10 ans ;
- le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
- cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

1.2.6 - Dans le **secteur Nh**, sont admises également, en complément du paragraphe précédent, les constructions nouvelles à usage d'habitation.

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

1.2.8 - Dans les **secteurs Nk** :

- Les campings dans la limite de 80 emplacements/ha pour les tentes, caravanes et les camping-cars,
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs dans la limite de 40 emplacements/ha.
- Les équipements publics et/ou d'intérêts collectifs et les accompagnements nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping (sanitaires, ...).

1.2.9 - Dans les **secteurs NL** :

- Les constructions, sous réserve que la superficie totale de la construction ne dépasse pas 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et que leur hauteur en tout point n'excède pas 3,00m à l'égout du toit par rapport au niveau du sol.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.

1.2.10 - Dans les **secteurs Ngv**, les constructions et installations nécessaires à la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage.

1.2.11 - Dans les **secteurs Nt**, les constructions et installations nécessaires l'hébergement hôtelier et touristique et d'équipements touristiques, de restauration sont autorisées.

1.2.12 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

Les règles issues du Plan Local d'urbanisme Intercommunal s'appliquent, y compris dans les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble.

### 2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

2.1.1.1 – Hors agglomération :

- L'édification d'une construction nouvelle devra respectée les dispositions de recul vis-à-vis des routes départementales mentionnées aux dispositions applicables à l'ensemble des zones ou,
- Le cas échéant, respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

2.1.1.2 – En **secteur Nh**, en dehors ou en agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

2.1.1.3 – L'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions de recul définies par rapport aux alinéas précédents sera autorisée en prolongement de la limite extérieure du bâtiment préexistant.

2.1.1.4 – Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction à l'identique d'une construction sous réserve que :
  - le bâtiment soit détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
  - le bâtiment ait été régulièrement édifié ;
  - cela soit autorisé par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

#### 2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1.2.1 – En secteurs **Nh, NL, Nk et Nt**, les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives à 3 mètres minimum, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

2.1.2.2 – Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- b) La reconstruction des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

2.1.2.3 – Par ailleurs, toute construction devra respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe d'un ruisseau répertorié dans la cartographie figurant en annexe du présent règlement.

### **2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

2.1.3.1 – Sur **l'ensemble de la zone N**, sauf nécessité technique avérée, les constructions ne doivent pas être distantes de plus de 20 mètres les unes des autres.

### **2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

2.1.4.1 – En **secteurs Nh, Ngv, Nk, NL et Nt**, l'emprise au sol maximale sera de 50% du terrain d'assiette du projet (de la parcelle concernée).

### **2.1.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet.*

2.1.5.1 – Dans les **secteurs Nh, Ngv, Nk, NL et Nt**, les constructions ne peuvent excéder 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère.

2.1.5.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

## **2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES**

### **2.2.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

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

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

## **2.2.2 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

### **Volumétrie et aspect général**

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

### **Toitures**

Les toitures devront être traitées avec soin car visibles depuis le coteau.

Les toitures à pente(s) doivent être :

- En tuiles (terre cuite, béton) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose et paille.
- En métal (bac acier, zinc, cuivre ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.
- D'autres matériaux et de pentes sont possibles (végétalisation...).

Leur pente sera comprise soit entre 2 et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

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

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

### **Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit :

- En pierre du pays (pierre de Gironde ou de Charente)
- En enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- En bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât.

Les parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...) sont autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

Le volet architectural devra justifier de l'emploi de ces matériaux.

#### **Clôtures en bordure d'emprise publique**

En **secteur Nh**, la clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1m80 de hauteur,
- Soit d'une clôture à claire-voie éventuellement accompagnée d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### **Menuiseries**

Les couleurs vives sont interdites. Les tons clairs sont demandés.

### **2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

#### **2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER**

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

#### **2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES**

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

En **secteur Nh**, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

### **2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS**

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

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

#### **Plantations dans la bande tampon de 10m**

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

### **2.3.4. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE**

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

## **2.4. STATIONNEMENT**

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

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Voir dispositions applicables à l'ensemble des zones du PLUi.





# **6. ANNEXE 1 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU NUANCIER DE COULEURS**



La couleur est un élément qui participe à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Avec les matériaux, les couleurs sont le reflet d'une longue tradition de mise en relation entre le paysage et le bâti.

Ainsi, ce nuancier présente une sélection de couleurs dans un souci de qualité, d'harmonie avec la typologie locale et de cohérence chromatique. Il a pour objet :

- D'harmoniser les teintes des constructions existantes et des constructions nouvelles ;
- D'apporter une assistance dans le choix des couleurs aux concepteurs, aux réalisations, particuliers ou professionnels dans le cadre de la présentation des dossiers d'urbanisme ou de la réalisation de travaux ;
- De mettre en place une référence réglementaire applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce nuancier\* se base sur un référentiel connu le RAL CLASSIC qui comprend toutes les couleurs RAL sur 4 chiffres. Il réglemente les couleurs des enduits, des fermetures (volets, portails de garage, portes d'entrée), des menuiseries (fenêtres et portes-fenêtres), des bardages et des toitures sous réserve dans les secteurs protégés de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs identifiées seront choisies pour chaque projet avec un souci d'harmonie générale en fonction de l'environnement du terrain et en fonction de l'association des couleurs des différents éléments composant la façade (menuiseries, volets et fermetures, enduits), un accord devant être recherché.

*\* La carte des couleurs présentée permet de visualiser approximativement les couleurs RAL. Une reproduction parfaite des couleurs n'est pas réalisable ni sur écran ni en impression. Veuillez-vous référer aux nuanciers RAL originaux pour une reproduction exacte des couleurs.*

## LES FAÇADES

### POUR LES HABITATIONS ET CONSTRUCTIONS AGRICOLES

La palette se compose de teintes ocres et gris clair légèrement teinté, choisi au regard des habitations alentour et, dans la recherche d'une intégration harmonieuse à l'environnement existant.

Les enduits devront se conformer aux teintes suivantes\* :



Aussi, du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est préférable de limiter l'utilisation des couleurs très vives ou trop foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés, et relativement lumineux pour la façade.

**Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé.** L'harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d'une même construction, sur les annexes ainsi qu'avec les constructions avoisinantes.

### POUR LES COMMERCES, ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs primaires, les teintes trop vives ou agressives.

**LES MENUISERIES**

**POUR LES VOLETS, FERMETURES ET PORTES D'ENTREE**

Gamme des verts



*RAL 6011*



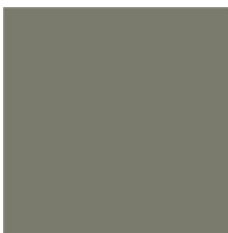
*RAL 6021*



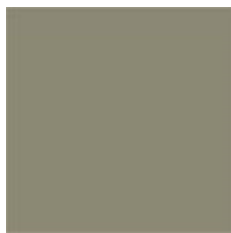
*RAL 6028*



*RAL 7002*

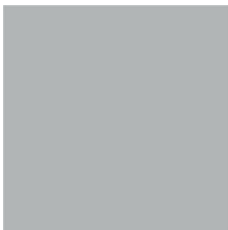


*RAL 7003*

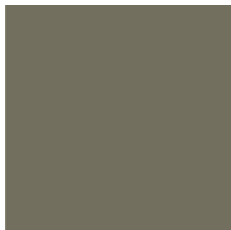


*RAL 7033*

Gamme des gris



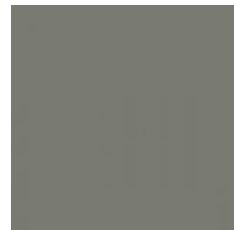
*RAL 7001*



*RAL 7004*



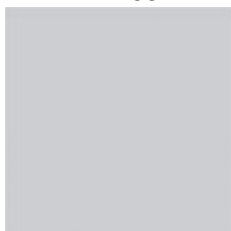
*RAL 7005*



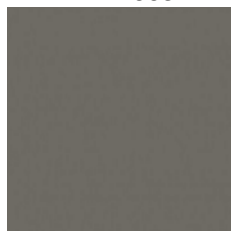
*RAL 7023*



*RAL 7036*



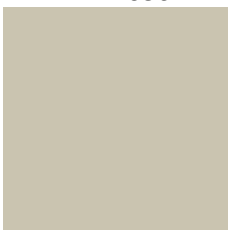
*RAL 7038*



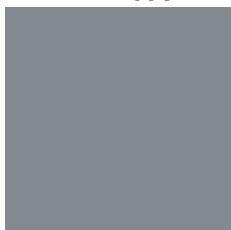
*RAL 7039*



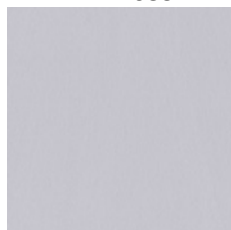
*RAL 7042*



*RAL 7044*



*RAL 7046*

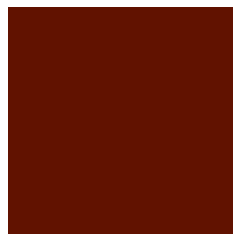


*RAL 7047*

### Gamme des rouges



*RAL 3004*



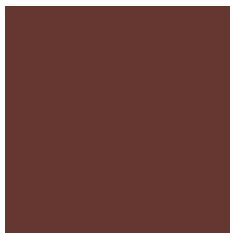
*RAL 3005*



*RAL 3009*



*RAL 3011*

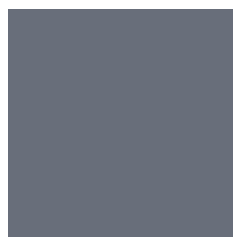


*RAL 8012*

### Gamme des bleus



*RAL 5007*



*RAL 5014*



*RAL 5019*

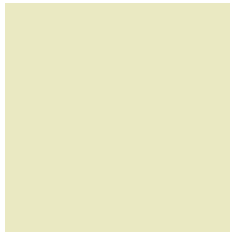
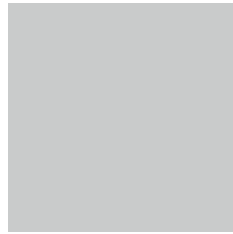
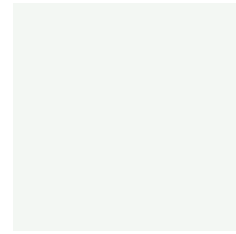
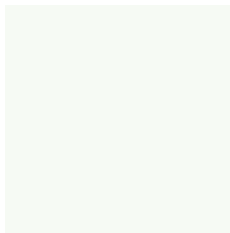


*RAL 5023*

La couleur des menuiseries peut être choisie pour créer soit une ambiance “ton sur ton” (même tonalité que la façade mais plus affirmée sur le plan de l’intensité colorée) en ne faisant compter qu’une différence de valeur (plus clair ou foncé), soit pour produire un contraste (comme par exemple avec des volets dans la gamme des rouges sur une façade ocre).

Les portes d’entrée pourront être dans des teintes plus sombres que les contrevents.

Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et de faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de tonalités différentes et contrastées entre elles et avec l’environnement.

**POUR LES FENETRES, PORTE-FENETRE ET PORTES D'ENTREE****Coloris des volets et fermetures****Gamme des blancs cassés ou gris clairs***RAL 1013**RAL 7047**RAL 9002**RAL 9003**RAL 9016*

Le blanc est toléré pour les constructions nouvelles des nouveaux quartiers (sous réserve de l'avis de l'ABF pour les secteurs protégés).

**POUR LES CLOTURES**

La couleur des clôtures, barreaudages, portail et portillon sera choisie en harmonie avec la construction principale (palette de couleurs des façades et volets, fermetures, portes d'entrées, ou en bois brut pour la partie clôture).

Le mur ou le mur bahut sera enduit/crépi selon le nuancier des façades.

## LES BARDAGES

*"Revêtement extérieur ou paroi sans ouvertures, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment"*, cet habillage, en bois le plus souvent, doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries. Le bardage peut être conservé en bois brut naturel.

Par rapport à l'insertion paysagère, le choix des coloris à l'intérieur de la gamme reste dépendant de l'environnement (constructions voisines, couvert végétal, franges), des surfaces traitées concernées.

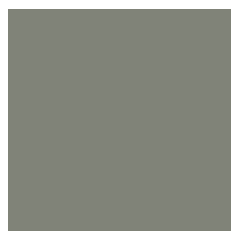
### Gamme de gris (réservés aux constructions à usage agricole)



RAL 7004



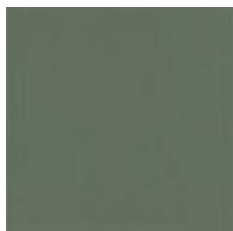
RAL 7005



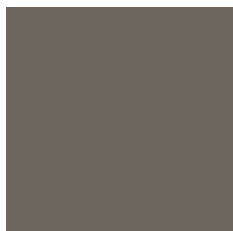
RAL 7023



RAL 7030



RAL 7033



RAL 7039



RAL 7042



RAL 7044

### Gamme des verts (réservés aux constructions à usage agricole)



RAL 6011



RAL 6021

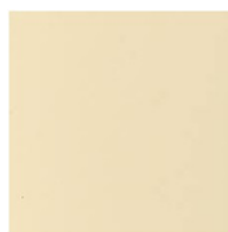
### Gamme des ocres (réservés aux constructions à usage d'habitation)



RAL 1001



RAL 1014



RAL 1015

Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé.

Cas particulier : Pour les bâtiments professionnels à usage agricole, la couleur pourra être adaptée en raison de contraintes techniques et réglementaires (normes sanitaires par exemple).

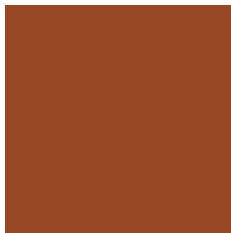


## LES TOITURES

Élément d'importance dans une architecture, pour son impact et son rôle dans le paysage de loin comme de près, la toiture (tuile, fibrociment, bac acier, etc.) doit être choisie en premier lieu et au regard des constructions alentour.

**Coloris naturels terre cuite, teintes tons mélangés ou vieilles pour les habitations**

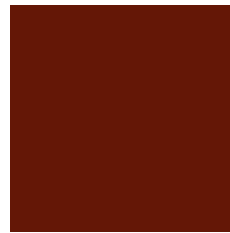
### Gamme des brun-rouges pour les autres bâtiments



*RAL 2013*



*RAL 3005*



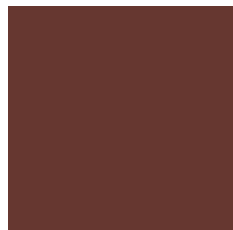
*RAL 3009*



*RAL 3032*



*RAL 8004*



*RAL 8012*

Pour les toitures de bâtiments d'activités d'autres teintes pourront être proposés dans une logique d'insertion paysagère adaptée au contexte.

**Les tuiles noires ne seront pas interdites hormis en zone UA (Bastides), le règlement laissera la possibilité de s'appuyer sur l'article R.111-27 du code de l'urbanisme si les élus souhaitent les interdire dans des cas particuliers de mauvaises intégrations dans le contexte local.**



**7. ANNEXE 2 :  
PRESCRIPTIONS RELATIVES  
AU PATRIMOINE LOCAL ET  
AUX CHANGEMENTS DE  
DESTINATION**



## PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

### REGLES GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

### REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER

#### Éléments du patrimoine identifiés :

Commune	Numéro	Description
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	1	Source au lieu-dit "les Landes"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	2	Source au nord du bourg de Ponchapt
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	3	Eglise du bourg de "Ponchapt"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	4	Calvaire au lieu-dit "Pique-Sègue"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	5	Moulin au lieu-dit "Le Château"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	6	Moulin au lieu-dit "la Rouquette"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	7	Propriété au lieu-dit "le Fauga"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	8	Propriété au lieu-dit "la Ressaudie"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	9	Lavoir au lieu-dit "Garrigue"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	10	Tombe au lieu-dit "Garrigue"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	11	Pigeonnier au lieu-dit "Saint Avit-du-Tizac"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	12	Propriété au lieu-dit "Saint Avit-du-Tizac"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	13	Propriété au lieu-dit "le Graveyron"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	14	Moulin de la Feraille
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	15	Propriété au lieu-dit "Cléret"
Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	16	Propriété au lieu-dit "L'Armane"

<b>Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt</b>	17	Quai du bourg Est de Port-Sainte-Foy
<b>Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt</b>	18	Propriété au lieu-dit "l'Ilot"
<b>Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt</b>	19	Propriété au lieu-dit "l'Ormeau"
<b>Caplong</b>	20	Propriété au lieu-dit "le Matha"
<b>Caplong</b>	21	Château le Goudet
<b>Eynesse</b>	22	Tombe au lieu-dit "Picon"
<b>Eynesse</b>	23	Moulin au lieu-dit "Bardes"
<b>Eynesse</b>	24	Moulin au lieu-dit "Graves"
<b>Eynesse</b>	25	Propriété au lieu-dit "Le Grand Renom"
<b>Landerrouat</b>	26	Propriété au lieu-dit "La Vergne"
<b>Les Lèves-et-Thoumeyragues</b>	27	Propriété au lieu-dit "Les Gailhards"
<b>Les Lèves-et-Thoumeyragues</b>	28	Propriété au lieu-dit "Les Gorins"
<b>Les Lèves-et-Thoumeyragues</b>	29	Chemin du bourg des Lèves
<b>Les Lèves-et-Thoumeyragues</b>	30	Eglise des Lèves
<b>Les Lèves-et-Thoumeyragues</b>	31	Propriété de la Capelle
<b>Les Lèves-et-Thoumeyragues</b>	32	Propriété de la Beauze
<b>Les Lèves-et-Thoumeyragues</b>	33	Château de Beaulieu
<b>Les Lèves-et-Thoumeyragues</b>	34	Eglise de Thoumeyragues
<b>Ligueux</b>	35	Château de Paranchère
<b>Ligueux</b>	36	Château de Couronneau
<b>Ligueux</b>	37	Moulin des Blanchards
<b>Ligueux</b>	38	Château de Cholet
<b>Ligueux</b>	39	Eglise et cimetière de Ligueux
<b>Ligueux</b>	40	Lavoir au lieu-dit "Saint-Martial"
<b>Listrac-de-Durèze</b>	41	Château au lieu-dit "Font-Bizol"
<b>Margueron</b>	42	château du Pierrail
<b>Margueron</b>	43	Propriété au lieu-dit "Les Bernards"
<b>Massugas</b>	44	Propriété au lieu-dit "Le Peyrat"
<b>Massugas</b>	45	Château au lieu-dit "Paillas"
<b>Massugas</b>	46	Propriété au lieu-dit "Vigouroux"
<b>Massugas</b>	47	Propriété au lieu-dit "le Laurent"
<b>Massugas</b>	48	le Moulin de Laurent Blanchet
<b>Massugas</b>	49	Château au lieu-dit "Labatut"
<b>Pellegrue</b>	50	Maison de vigne
<b>Pellegrue</b>	51	Site de la Rouquette
<b>Pellegrue</b>	52	Lavoir
<b>Pellegrue</b>	53	Ancienne Bâtisse au lieu-dit Granjean
<b>Pellegrue</b>	54	Lavoir
<b>Pellegrue</b>	55	Eglise de Saint Laurent
<b>Pellegrue</b>	56	Lavoir
<b>Pellegrue</b>	57	Ancien moulin
<b>Pellegrue</b>	58	Propriété ancienne et son parc arboré au lieu-dit "Boirac Ségur"

<b>Pellegrue</b>	59	Bâti et son parc rue Rival
<b>Pellegrue</b>	60	Ancien temple protestant
<b>Pellegrue</b>	61	Lavoir
<b>Pellegrue</b>	62	Lavoir
<b>Pellegrue</b>	63	Fontaine le long de la RD 671, intégrée à un chemin botanique municipal
<b>Pellegrue</b>	64	Abords et parvis de la maison de retraite
<b>Pellegrue</b>	65	Lavoir
<b>Pellegrue</b>	66	Ensemble bâti au lieu-dit "Aux Judes Ouest"
<b>Pellegrue</b>	67	Propriété au lieu-dit "les Ragottes"
<b>Pellegrue</b>	68	Maison de vigne
<b>Pellegrue</b>	69	Maison de vigne
<b>Pellegrue</b>	70	Château au lieu-dit "Laforet"
<b>Pellegrue</b>	71	Lavoir
<b>Pellegrue</b>	72	Propriété au lieu-dit "Luganac"
<b>Pellegrue</b>	73	Ancienne Eglise
<b>Pellegrue</b>	74	Séchoir à tabac
<b>Pellegrue</b>	75	Eglise de Génas
<b>Pellegrue</b>	76	Ancien moulin
<b>Pellegrue</b>	77	Eglise de Vignolle
<b>Pineuilh</b>	78	Propriété au lieu-dit "Richelieu"
<b>Pineuilh</b>	79	Château l'Enclos
<b>Pineuilh</b>	80	Château au lieu-dit "les Terciers"
<b>Pineuilh</b>	81	Propriété au lieu-dit "Cazenat"
<b>Pineuilh</b>	82	Propriété au lieu-dit "les Mourennes"
<b>Pineuilh</b>	83	Propriété au lieu-dit "la Patrerie"
<b>Pineuilh</b>	84	Bâti et son parc rue de l'Eglise
<b>Pineuilh</b>	85	Château Pécharneaud
<b>Pineuilh</b>	86	Propriété au lieu-dit "les Graverons"
<b>Pineuilh</b>	87	Propriété au lieu-dit "Vaque"
<b>Pineuilh</b>	88	Propriété au lieu-dit "Les Roussets"
<b>Pineuilh</b>	89	Propriété au lieu-dit "Loubéjac"
<b>Pineuilh</b>	90	Château de Rabouchet
<b>Pineuilh</b>	91	Moulin des Bournets
<b>Pineuilh</b>	92	Château la Lambertie
<b>Pineuilh</b>	93	Lavoir des Bournets
<b>Pineuilh</b>	94	Propriété au lieu-dit "les Mangons"
<b>Riocaud</b>	95	Moulin des Maillets
<b>Riocaud</b>	96	Eglise du bourg de Riocaud
<b>Riocaud</b>	97	Propriété et son parc dans le bourg de Riocaud
<b>Riocaud</b>	98	Propriété au lieu-dit "la Boucherie"
<b>Riocaud</b>	99	Propriété au lieu-dit "les Humeaux"
<b>Riocaud</b>	100	Château au lieu-dit "les Egrons"

<b>Riocard</b>	101	Ancienne Eglise au lieu-dit Sainte-Croix
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	102	Château au lieu-dit "Baby"
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	103	Moulin de Saint-André
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	104	Propriété au lieu-dit "les Caris"
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	105	Lavoir au lieu-dit "Chifrailles"
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	106	Château au lieu-dit "Le Male"
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	107	Propriété au lieu-dit "les Maurins"
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	108	Lavoir au lieu-dit "le Grand-Montet"
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	109	Propriété au lieu-dit "Goulard"
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	110	Lavoir au lieu-dit "Les Chapelains
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	111	Moulin au lieu-dit "les Bérangers"
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	112	Propriété et son parc au lieu-dit "les Bérangers"
<b>Saint-André-et-Appelles</b>	113	Lavoir au lieu-dit "les Bérangers"
<b>Saint-Avit-de-Soulège</b>	114	Bâtiment au lieu-dit "Roc"
<b>Saint-Avit-de-Soulège</b>	115	Monument en hommage au Le général Faidherbe au lieu-dit le Petit Nivelles
<b>Saint-Avit-de-Soulège</b>	116	Ancien séchoir à tabac au lieu-dit "Nivelles"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	117	Propriété au lieu-dit "l'Ermitage"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	118	Mairie au lieu-dit "le Petit Champ"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	119	Propriété au lieu-dit "Les Cèdres"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	120	Séchoir à tabac au lieu-dit "La Rigaude"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	121	Séchoir à tabac au Sud du lieu-dit "La Rigaude"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	122	Propriété au lieu-dit "Les Freyssinets"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	123	Eglise dans le bourg de Saint Avit Saint Nazaire
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	124	Calle au lieu-dit "Lartigue"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	125	Lavoir au lieu-dit "Lartigue"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	126	Propriété au lieu-dit "Lartigue"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	127	Moulin au lieu-dit "Les Grands Briands"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	128	Temple et son parc au lieu-dit "le Temple"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	129	Château au lieu-dit "Les Goulards"
<b>Saint-Avit-Saint-Nazaire</b>	130	Propriété et son parc au lieu-dit "Les Barathons"
<b>Sainte-Foy-la-Grande</b>	131	Halles au Nord du Boulevard Larégnère
<b>Saint-Philippe-du-Seignal</b>	132	Château au lieu-dit "Bourgognade"
<b>Saint-Philippe-du-Seignal</b>	133	Propriété et son parc au lieu-dit "Biset"
<b>Saint-Philippe-du-Seignal</b>	134	Moulin au lieu-dit "Loubéjac"
<b>Saint-Philippe-du-Seignal</b>	135	Propriété au lieu-dit "Tertre"
<b>Saint-Philippe-du-Seignal</b>	136	Pigeonnier au lieu-dit "La Bourguette"
<b>Saint-Philippe-du-Seignal</b>	137	Château au lieu-dit "La Bourguette"
<b>Saint-Quentin-de-Caplong</b>	138	Bâtiment au lieu-dit "Litory"
<b>Saint-Quentin-de-Caplong</b>	139	Château et son parc au lieu-dit "Langalerie"
<b>Saint-Quentin-de-Caplong</b>	140	Propriété et son parc à la sortie du bourg de Saint-Quentin-de-Caplong



### Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
  - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

### Règles spécifiques au changement de destination

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur avec le respect :

- **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 du ou des bâtiments d'origine.**

Sauf contrainte(s) technique(s) 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 ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé 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.

Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.

**Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).**

**Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).**

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la re-division des baies de proportion d'origine est interdite.

**Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.**

<b>Numéro</b>	<b>Commune</b>	<b>Localisation</b>	<b>Numéro de parcelle</b>
<b>1</b>	Port-Sainte-Foy-et-Ponchapt	Lieu-dit "Crédit Nord"	AP98
<b>2</b>	Auriolles	Lieu-dit "Fournerot"	ZB82
<b>3</b>	Caplong	Lieu-dit "Les Genets"	A1196
<b>4</b>	Caplong	Lieu-dit "Les Beaudets"	A641
<b>5</b>	Caplong	Lieu-dit "Le Bigorre"	B681
<b>6</b>	Caplong	Lieu-dit "le Goulet"	B1279
<b>7</b>	Caplong	Lieu-dit "le Goulet"	B1455
<b>8</b>	Les Lèves-et-Thoumeyragues	Lieu-dit "Les Bouhets"	AE247
<b>9</b>	Les Lèves-et-Thoumeyragues	Lieu-dit "Les Bouhets"	AE247
<b>10</b>	Ligueux	Lieu-dit "les Crus"	B346
<b>11</b>	Listrac-de-Durèze	Lieu-dit "Cayfas"	ZA23
<b>12</b>	Listrac-de-Durèze	Lieu-dit "Grand Monguillet"	ZC148
<b>13</b>	Massugas	Lieu-dit "Pré Barrat"	ZN40
<b>14</b>	Pineuilh	Lieu-dit "la Lambertie"	CA44
<b>15</b>	Pineuilh	Lieu-dit "la Borie"	BY280
<b>16</b>	Pineuilh	Lieu-dit "les Mangons"	BZ277
<b>17</b>	Riocard	Lieu-dit "la Fosse"	AD68
<b>18</b>	La Roquille	Lieu-dit "les Jeanlins"	A1623
<b>19</b>	La Roquille	Lieu-dit "les Jeanlins"	A1603
<b>20</b>	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Chabrouty"	B297
<b>21</b>	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Nivelle"	A404
<b>22</b>	Saint-Avit-de-Soulège	Lieu-dit "Nivelle"	A405
<b>23</b>	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "le Petit Champ"	B6
<b>24</b>	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "la Grande Font"	C562
<b>25</b>	Saint-Avit-Saint-Nazaire	Lieu-dit "le Pont"	B461
<b>26</b>	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Bonnetie"	AE26
<b>27</b>	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Bonnetie"	AE366
<b>28</b>	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Barbot"	AB180
<b>29</b>	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "Marchand"	AB127
<b>30</b>	Saint-Quentin-de-Caplong	Lieu-dit "la Tour Rouge"	AC115

## REGLES RELATIVES AU PETIT PATRIMOINE LOCAL

### Règles générales :

**Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.**

**Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.**

### Règles relatives au patrimoine bâti à préserver

Les bâtiments et formes urbaines remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
  - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
  - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
  - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

**Sauf indication spécifique, le changement de destination n'est pas autorisé.**

**REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER A PRESERVER**

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vertes foncées et vertes turquoise ou pointillés vert turquoise) :

- Coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.



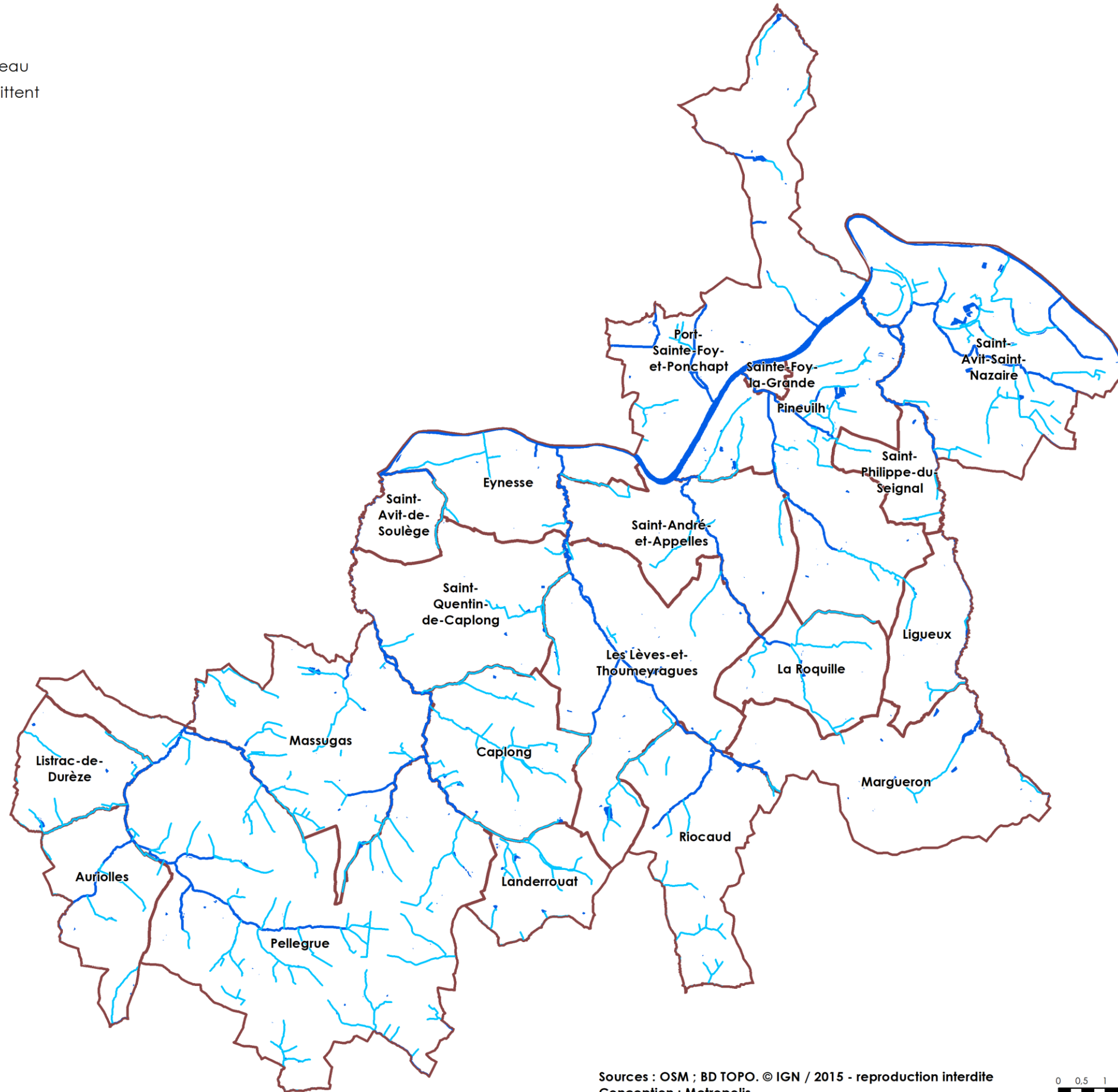
# **8. ANNEXE 3 : COURS D'EAU POUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES REGLES DE REcul**





### Légende

- Principaux cours d'eau
- Cours d'eau intermittent
- ▭ Limite communale



Sources : OSM ; BD TOPO. © IGN / 2015 - reproduction interdite  
Conception : Metropolis

