

# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

# St MORILLON

# 4

## Règlement

*Approbation*

	<i>P.L.U.</i>	<i>Modifications Simplifiées n°1</i>	<i>Révisions allégées n°1/ 2/ 3</i>		
<i>Approbation</i>	29/04/2016	12-/06/2018	15/09/2020		
					a.vanel architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine c.barroso ingénieur agronome écologue

# SOMMAIRE DU REGLEMENT

**REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.**

**PREAMBULE**

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

Chapitre 1      **ZONE UA**

Chapitre 2      **ZONE UB**

Chapitre 3      **ZONE UE**

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES**

Chapitre 1      **ZONE 1AU**

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

Chapitre 1      **ZONE A**

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

Chapitre 1      **ZONE N**

## REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE. /P.L.U.

### **Intitulé P.L.U.** **CARACTERE DE LA ZONE**

<i>Art</i>	
1	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
2	OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
4	CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
5	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
6	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)
12	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
13	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Article sans objet depuis la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
15	Articles ajoutés Loi Grenelle 2 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
16	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

**TITRE I :**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## 1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

**- les constructions, à destination de :**

- *habitation,*
- *hébergement hôtelier*
- *bureaux*
- *commerce*
- *artisanat*
- *industrie*
- *exploitation agricole ou forestière*
- *fonction d'entrepôt*
- *les équipements collectifs*

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du Code de l'Urbanisme (Code de l'Urbanisme), ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ♦ la commodité du voisinage,
- ♦ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ♦ l'agriculture,
- ♦ la protection de la nature et de l'environnement,
- ♦ la conservation de sites et monuments.

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisé dans une zone où la création d'une telle installation serait interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.

## 2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

### 3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti

### 4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables.

Les « annexes » sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation; ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale ; une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin ou le chais, l'atelier, un local technique (piscine, chaufferie) dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement ; leur taille et leur implantation peuvent être fixées au règlement de la zone pour des motifs de protection des paysages.

### 5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

### 6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL -

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » Art R420-1 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Décret du 27 février 2014).

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

### 7 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

**7-1 - La superficie d'une unité foncière** supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

**7-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme**

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.);** ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles 130 du C.U. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.

- **comme espaces verts protégés** ; L123-1-5-III-2 du CU dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

**7-3 - Des marges de reculement** peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

## **8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -**

**8-1 - La largeur d'une voie** est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

**8-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique** sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent (voir § 7-1).

## **9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -**

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'ARS et à la Mairie.

## **10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichement, installation classée ...

- o les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).
- o trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :
  - elle doit avoir une fonction collective,
  - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
  - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

## **11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -**

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

## **12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -**

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.

La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA

#### CARACTERE DE LA ZONE UA

*La zone UA recouvre la partie agglomérée la plus dense , principalement destiné à la construction en ordre continu ou semi-continu pour les logements, commerces et bureaux et comporte des prescriptions destinées à protéger le patrimoine bâti traditionnel et à maintenir l'unité de l'ensemble ancien.*

*Un secteur UAa est défini dans lequel les constructions seront en rez de chaussée pour respecter le gabarit existant.*

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

##### ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- *industrie*
- *exploitation agricole ou forestière*
- *fonction d'entrepôt*

##### ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique, notamment à l'angle de deux voies

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

##### ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

# Zone UA

## ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

### 2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

### 3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

### 4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

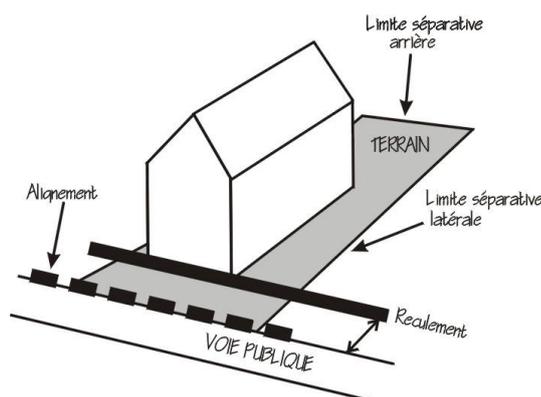
Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

## ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 3 m de l'alignement de la voie publique ou privée



Une implantation différente pourra toutefois être acceptée ou imposée pour :

- l'aménagement ou la restauration des constructions existantes ainsi que l'extension des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et repérées au titre de leur intérêt architectural dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus à condition de conserver l'alignement existant; et ce pour des raisons architecturales et afin d'assurer une cohérence de l'ensemble urbain.
- les constructions d'ouvrages techniques de service public
- des raisons de sécurité
- les reconstructions à l'identique
- maintenir l'alignement existant sur la voie

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

## ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter **sur les limites séparatives ou à au moins 2 m** de celle-ci, à l'exception des piscines enterrées pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

Au droit des ruisseaux repérés au titre des affluents de la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

## ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction, mesurée à partir de la chaussée au point le plus bas, ne peut excéder **6m80 à l'égout du toit, et 8m60 au faitage**

En **secteur UAa** la hauteur ne peut excéder 3m à l'égout et 4m80 au faitage



Illustration de la règle

A gauche hauteur à l'égout  
A droite hauteur au faitage

**Zone UA**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante, excepté en secteur UAa
- reconstruction à l'identique excepté en secteur UAa
- un dépassement d'un mètre peut être autorisé si la construction est implantée entre deux constructions situées sur les parcelles mitoyennes, d'une hauteur supérieure à celle autorisée et si le dépassement ne porte pas atteinte au paysage urbain.

## ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.*

### **D'une façon générale,**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

### **Bâti existant repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

#### **Les façades**

##### ***Parements :***

**La maçonnerie de pierre** sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

**La maçonnerie enduite** : l'enduits seront grattés ou projeté fin.

La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.

**La composition des façades** (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

##### ***Ouvertures et fermetures***

##### ***Les menuiseries extérieures :***

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné.

La porte d'entrée sera en bois.

##### ***Les fermetures (volets)***

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface doit être mat ou satiné

#### **Les couvertures**

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### **Les détails, modénatures**

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

## **Extension du bâti existant repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)**

### **Implantation / Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

### **Les façades**

#### ***Parements***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc ... sont autorisés.

#### ***Ouvertures et fermetures***

##### ***Les menuiseries extérieures :***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

##### ***Les fermetures (volets)***

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

### **Les couvertures**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

# **Zone UA**

### Les clôtures

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

### Bâti neuf

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut soit faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux.

### Implantation / Volumétrie

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales.

L'orientation de la construction principale peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature



*Illustration de la règle*

### 1Les façades

#### **Parements :**

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetés fins de ton pierre de Gironde ».

Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

#### **Ouvertures et fermetures**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale, les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

### Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite, à deux pentes.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

### **Les clôtures**

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur rue seront constituées d'une grille ou d'un grillage sur structure peinte en vert sombre mat. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.

Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.

Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures.

## **ARTICLE UA 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

#### Habitations et hôtels :

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par logement ou par chambre d'hôtel

Dans le cas de restauration de bâtiments existants, le calcul du nombre de places est fait sur la base des logements créés en supplément de ceux existants.

*Exemple : une maison comprenant déjà un logement est divisée en 4 logements, le calcul s'effectue sur la base des 3 logements créés.*

#### Commerces, restaurants, bureaux, artisanat :

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) : une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public ) avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables

## **ARTICLE UA 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Pour les plantations, se référer à la Charte Paysagère définie par la Communauté de Communes de Montesquieu.

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

**ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

**ARTICLE UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**ARTICLE UA 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet

## CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

### **CARACTERE DE LA ZONE UB -**

*Cette zone qui recouvre les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour les logements, commerces et bureaux. Elle recouvre également les quartiers au nombre significatif de constructions dont l'évolution est encadrée au titre de la consommation des espaces et des impacts sur l'environnement.*

Le **secteur UBp** est un secteur délimité pour des raisons de grande qualité paysagère afin de maintenir le caractère paysager du secteur,

Le secteur UBd concerne les quartiers significatifs en nombre d'habitations existantes dans lesquels les emprises au sol diffèrent.

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

#### **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

#### **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- l'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- En secteur UBd, toute nouvelle construction sur une parcelle d'origine bâtie, toute extension et annexe à une habitation existante ne seront autorisées que sous réserve d'une installation d'assainissement autonome conforme au sens du diagnostic périodique réalisé par le SPANC, dès lors que le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas possible.

Pour être constructible le terrain couvert par une **orientation d'aménagement** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

**Les « éléments du paysage »** identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-III-2 du C.U. , notamment dans le secteur UBp (portés au plan de zonage par de petits ronds), dans lesquels les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation ainsi que des éléments suivants :

- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement, les voiries.

**Les « éléments à protéger pour des motifs écologiques »** identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-III-2 du C.U dans lesquels les constructions sont interdites, et les boisements sont à protéger ou reconstituer dans la gamme des ripisylves locales (Aulnes, Chênes, Frênes, Saules principalement). Cette prescription s'applique sur une largeur de 10m de part et d'autre l'axe du cours d'eau.

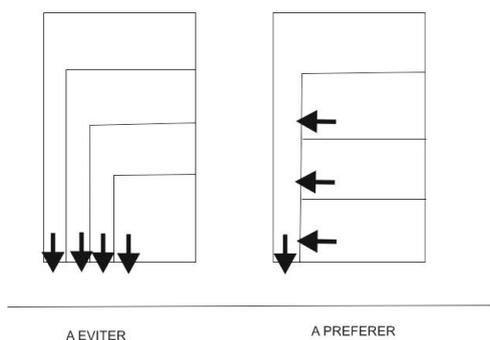
## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



### ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### 2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En secteur UBd l'assainissement autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

#### 3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de de 3l/sec/ha

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

#### 4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

### ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

## ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées **en recul** à une distance minimale de :

- **6 m de l'alignement** de la voie existante ou à modifier ou à créer, voie publique ou privée

Une implantation différente pourra toutefois être acceptée ou imposée pour :

- *l'aménagement ou la restauration des constructions existantes ainsi que l'extension des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et repérées au titre de leur intérêt architectural dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus à condition de conserver l'alignement existant; et ce pour des raisons architecturales et afin d'assurer une cohérence de l'ensemble urbain.*
- les constructions d'ouvrages techniques de service public
- des raisons de sécurité
- les reconstructions à l'identique

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

**Hors agglomération**, les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

Routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie, la RD 219

- Habitation : 25m de l'axe
- Autres : 20m de l'axe

Routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie, la RD 220

- Habitation : 15m de l'axe
- Autres : 10m de l'axe

Routes départementales de 4<sup>ème</sup> catégorie, la RD 109<sup>E</sup>2, 220<sup>E</sup>1 et 805 (piste cyclable Hostens-La Brède)

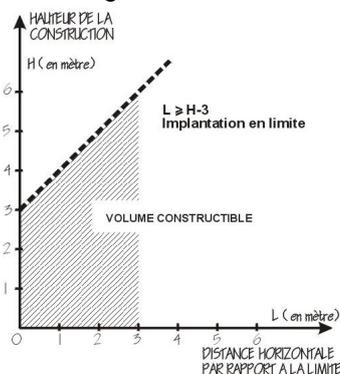
- Habitation : 10m de l'axe
- Autres : 8m de l'axe

Les nouveaux accès sur les RD pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

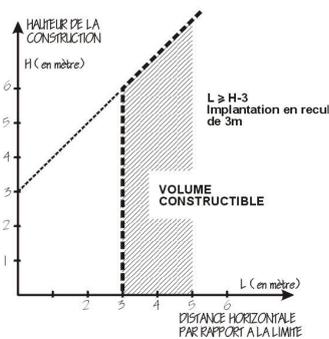
## ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit  $L > H - 3m$ .



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public
- les annexes à l'habitation,
- en **secteur UBp** et **UBd** pour la préservation d'arbres existants

Au droit des ruisseaux repérés au titre des affluents de la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

## **ARTICLE UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -**

Il n'est pas fixé de règle

## **ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions -**

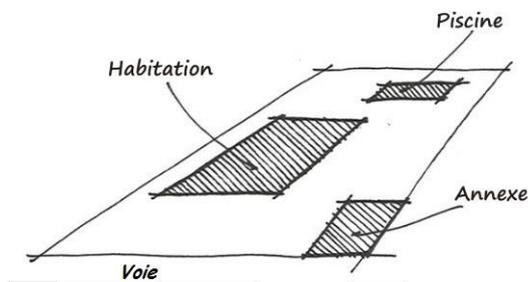
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des projections bâties, piscines, etc...*).

En **secteur UBp** l'emprise au sol est limitée à **25%**

**En secteur UBd, l'emprise au sol est de :**

- **20% pour les parcelles entre 0 et 1000m<sup>2</sup>**
- **15% pour les parcelles au-delà de 1000m<sup>2</sup> et jusqu'à 2000m<sup>2</sup>**
- **au-delà d'une parcelle de 2000m<sup>2</sup> l'emprise au sol est de 12%.**

**Les parcelles sont considérées à la date d'approbation de la révision allégée n°01.**



L'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus »

## **ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions -**

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder **6m80 à l'égout du toit et 8m60 au faitage**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante
- reconstruction à l'identique
- un dépassement d'un mètre peut être autorisé si la construction est implantée entre deux constructions situées sur les parcelles mitoyennes, d'une hauteur supérieure à celle autorisée et si le dépassement ne porte pas atteinte au paysage urbain.

# **Zone UB**

## ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.*

### **D'une façon générale.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

### **Bâti existant repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

#### **Les façades**

##### ***Parements :***

***La maçonnerie de pierre*** sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

***La maçonnerie enduite*** : l'enduits seront grattés ou projeté fin.

La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.

***La composition des façades*** (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

##### ***Ouvertures et fermetures***

###### ***Les menuiseries extérieures :***

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné.

La porte d'entrée sera en bois.

###### ***Les fermetures (volets)***

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface doit être mat ou satiné

#### **Les couvertures**

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

#### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### **Les détails, modénatures**

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

## **Extension du bâti existant repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)**

### **Implantation / Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

### **Les façades**

#### ***Parements***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc ... sont autorisés.

#### ***Ouvertures et fermetures***

##### ***Les menuiseries extérieures :***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

##### ***Les fermetures (volets)***

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

### **Les couvertures**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

## **Bâti neuf**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut soit faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux.

### **Implantation / Volumétrie**

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales.

L'orientation de la construction principale peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature

### **Les façades**

#### ***Parements :***

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetés fins de «ton pierre» de Gironde ».

Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

#### ***Ouvertures et fermetures***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

### **Les couvertures**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite, à deux pentes. Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

### **Les clôtures**

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur rue seront en bois avec lattes verticales ou constituées d'un grillage sur structure peinte en vert sombre mat. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.

Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.

Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.



*Illustration de la règle*

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures.

### **ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

#### Habitations et hôtels :

Une place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum de deux places

- par logement ou par chambre d'hôtel
- ou pour 2 chambres d'établissement de soins

#### Commerces, Bureaux :

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

#### Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe
- Etablissement du second degré : 2 places par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

- Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public ) avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables

### **ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -**

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

Se référer à la Charte Paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu.

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage



*Illustration de la règle*

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée,
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans le **secteur UBp**, les arbres existants doivent être majoritairement préservés.

Dans le secteur **UBd**, plus de 50% de la superficie de la parcelle doit être végétalisée.

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

#### **ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

#### **ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

#### **ARTICLE UB 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet

## **CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE UE -**

*La zone UE est réservée principalement aux équipements d'intérêt collectif et services à la population.*

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

#### **ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Les constructions, à destination de :

- **habitation, uniquement sous la forme indiquée à l'article UE2**
- **hébergement hôtelier**
- **artisanat**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

#### **ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- **L'habitation est autorisée à condition d'être** nécessaire aux équipements dans lesquels elle s'inscrit, et dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette habitation doit faire partie du volume de l'équipement.
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

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

#### **ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie ; l'accès de chaque unité foncière permet l'entrée et la sortie des plus gros véhicules susceptibles d'y accéder, en marche avant, sans manœuvre sur la voie publique.

# **ZONE UE**

## ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### 1 – Eau Potable

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

### 2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

### 3- Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

### 4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

## ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

## ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées **en recul** à une distance minimale de :

- **6 m de l'alignement** de la voie existante ou à modifier ou à créer, voie publique ou privée

Une implantation différente pourra toutefois être acceptée ou imposée pour :

- *l'aménagement ou la restauration des constructions existantes ainsi que l'extension des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU et repérées au titre de leur intérêt architectural dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus à condition de conserver l'alignement existant; et ce pour des raisons architecturales et afin d'assurer une cohérence de l'ensemble urbain.*
- les constructions d'ouvrages techniques de service public
- des raisons de sécurité
- les reconstructions à l'identique

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

**Hors agglomération**, les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

Routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie, la RD 219

- Habitation : 25m de l'axe
- Autres : 20m de l'axe

Routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie, la RD 220

- Habitation : 15m de l'axe
- Autres : 10m de l'axe

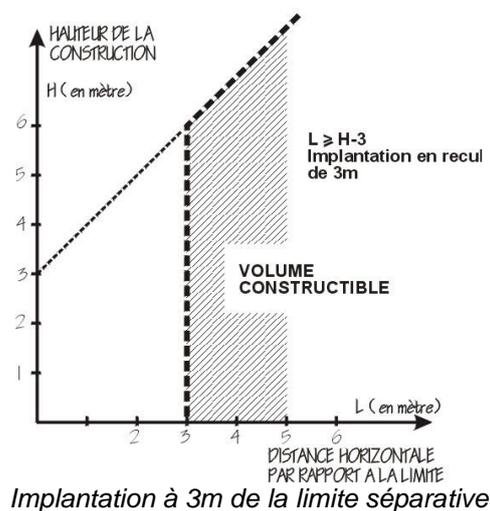
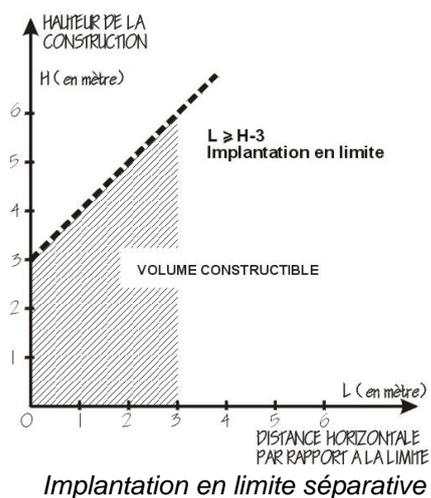
Routes départementales de 4<sup>ème</sup> catégorie, la RD 109<sup>F2</sup>, 220<sup>E1</sup> et 805 (piste cyclable Hostens-La Brède)

- Habitation : 10m de l'axe
- Autres : 8m de l'axe

## ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit  $L > H - 3m$ .



Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public

## ARTICLE UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Une distance de 4,00 m est imposée entre les constructions non contiguës,

## ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

## **ARTICLE UE 10 – Hauteur maximale des constructions -**

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder **6m80 à l'égout du toit, et 8m60 au faitage**

Sports et loisirs : la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder **12.00m au faitage du toit**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante
- reconstruction à l'identique

## **ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

### **D'une façon générale,**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

### **Bâti existant repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

#### **Les façades**

##### ***Parements :***

**La maçonnerie de pierre** sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

**La maçonnerie enduite** : l'enduits seront grattés ou projeté fin.

La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.

**La composition des façades** (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

##### ***Ouvertures et fermetures***

##### ***Les menuiseries extérieures :***

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné.

### ***Les fermetures (volets)***

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface doit être mat ou satiné

### **Les couvertures**

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### **Les détails, modénatures**

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

## **Extension du bâti existant repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)**

### **Implantation / Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

### **Les façades**

#### ***Parements***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc ... sont autorisés.

#### ***Ouvertures et fermetures***

##### ***Les menuiseries extérieures :***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

# **ZONE UE**

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

#### **Les fermetures (volets)**

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

#### **Les couvertures**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

#### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

#### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

#### **Bâti neuf**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut soit faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux.

#### **Implantation / Volumétrie**

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales.

L'orientation de la construction principale parallèlement peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature

#### **Les façades**

##### ***Parements :***

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetés fins de ton pierre de Gironde ».

Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

##### ***Ouvertures et fermetures***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

### Les couvertures

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite, à deux pentes d'environ 35%.

### Les clôtures

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1,50 m. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures et portails sur rue seront constituées d'une grille ou d'un grillage sur structure peinte en vert sombre mat. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.

Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.

Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.

### Les ouvrages techniques apparents

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures.

## **ARTICLE UE 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

#### Habitations et Hôtels :

Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement ou 1 place par chambre d'hôtel.

#### Commerces, Bureaux :

Une place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### ▪ Etablissement d'enseignement :

- Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, et motocyclettes.

#### ▪ Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes) -

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface.

#### ▪ Pour les extensions ou les changements de destination de bâtiments existants le nombre d'aire de stationnement sera calculé par rapport aux besoins nouveaux.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi :

- au nombre entier supérieur pour les hôtels

# **ZONE UE**

- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative

**ARTICLE UE 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre à raison de 1 arbre pour 4 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

Se référer à la Charte Paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu.

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

**ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

**ARTICLE UE 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**ARTICLE UE 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet

# TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Cette zone est destinée à l'urbanisation à court et moyen terme dans le même esprit que la zone UB  
**Pour être constructible**, l'opération doit porter sur l'ensemble de l'unité foncière et respecter les orientations d'aménagement et de programmation (document 03 du dossier de PLU).

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

#### ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**

#### ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Pour être constructible, l'opération doit porter **sur l'ensemble de l'unité foncière**.
- Pour être constructible, le terrain couvert par une **orientation d'aménagement et de programmation** telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.
- Les installations artisanales, si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**Les « éléments du paysage »** identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-7 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), dans lesquels les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation ainsi que des éléments suivants :

- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement, les voiries

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

### ARTICLE 1AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

### ARTICLE 1AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### **1 – Eau Potable**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### **2- Assainissement eaux usées**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité

#### **3 - Eaux pluviales**

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols ; lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Le débit de fuite doit être au plus de de 3l/sec/ha.

En outre, dans toute opération de construction et d'aménagement, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

#### **4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)**

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

### ARTICLE 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

## ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées **en recul** à une distance minimale de :

- **6 m de l'alignement** de la voie existante ou à modifier ou à créer, voie publique ou privée

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

**Hors agglomération**, les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

Routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie, la RD 219

- Habitation : 25m de l'axe
- Autres : 20m de l'axe

Routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie, la RD 220

- Habitation : 15m de l'axe
- Autres : 10m de l'axe

Routes départementales de 4<sup>ème</sup> catégorie, la RD 109<sup>E2</sup>, 220<sup>E1</sup> et 805 (piste cyclable Hostens-La Brède)

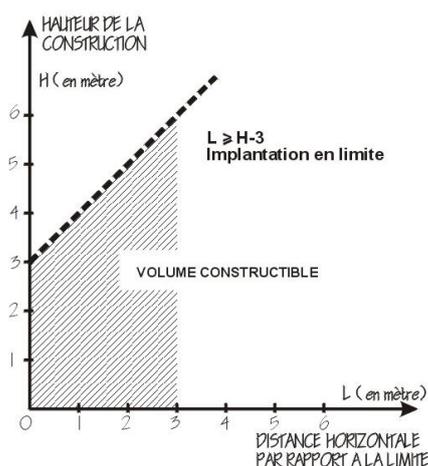
- Habitation : 10m de l'axe
- Autres : 8m de l'axe

Les nouveaux accès sur les RD pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

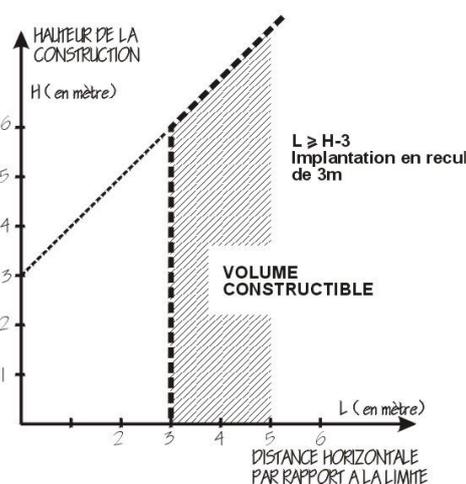
## ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions seront implantées :

- **sur la limite séparative** ou
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit  **$L > H - 3m$** .



*Implantation en limite séparative*



*Implantation à 3m de la limite séparative*

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

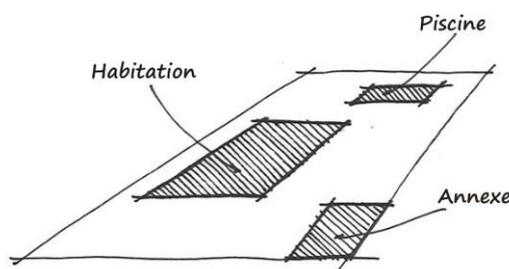
- les ouvrages nécessaires au service public
- les annexes à l'habitation

## ARTICLE 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière (*l'emprise au sol porte sur la somme des projections bâties, piscines, etc...*).



## ARTICLE 1AU 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder **6m80 à l'égout du toit, et 8m60 au faitage**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.

## ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.*

### D'une façon générale,

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut soit faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux.

### Implantation / Volumétrie

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales.

L'orientation de la construction principale peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature

## **Les façades**

### ***Parements :***

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetés fins de ton pierre de Gironde ».

Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

### ***Ouvertures et fermetures***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale, les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

## **Les couvertures,**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite, à deux pentes d'environ 35%.

## **Les clôtures**

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur rue seront en bois avec lattes verticales ou constituées d'un grillage sur structure peinte en vert sombre mat. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.

Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.

Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.

## **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures.

## **ARTICLE 1AU 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

### **Habitations et hôtels :**

Une place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum de deux places

- par logement ou par chambre d'hôtel
- ou pour 2 chambres d'établissement de soins

### **Commerces, Bureaux :**

Une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables

**ARTICLE 1AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -**

La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. Un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

Se référer à la Charte Paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu.

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

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

**ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

**ARTICLE 1AU 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**ARTICLE 1AU 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet

# TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **CARACTERE DE LA ZONE A**

*La zone A est destinée aux activités agricoles; elle est strictement protégée en raison de la qualité des terres et des possibilités d'exploitations*

*On distingue*

- *le **secteur Ap**, correspond à la zone agricole protégée pour des raisons de paysages, d'écologie ou de la présence de Site Classé.*

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

### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

- ***habitation excepté celles autorisées à l'article A2***
- ***hébergement hôtelier***
- ***bureaux***
- ***commerce***
- ***artisanat***
- ***industrie***
- ***fonction d'entrepôt***
- ***équipement collectif***

En **secteur Ap** sont interdites

- Les constructions nouvelles excepté les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui sont autorisées à l'article A2

## ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

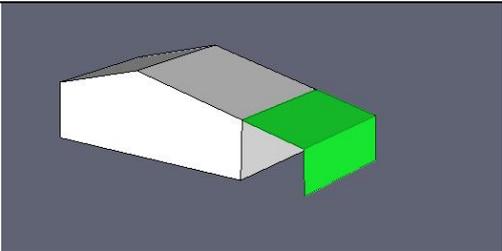
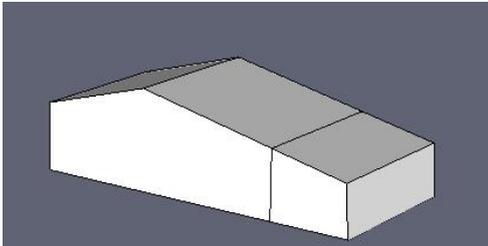
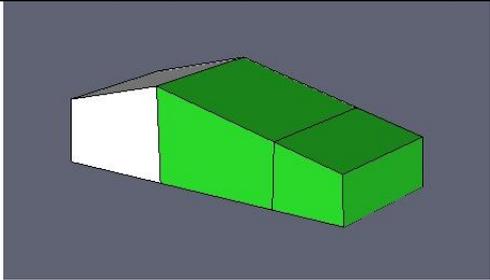
Les occupations et utilisations doivent être nécessaires à l'exercice de l'activité agricole dont :

- **l'habitation,**
- **les installations nécessaires à la diversification** des activités agricoles

- en zone A et **secteur Ap**, les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sont autorisées sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension, ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU si elles sont nécessaires à l'activité agricole
- en **secteur Ap**, **l'extension des constructions existantes** est limitée à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup> pour les bâtiments d'habitations, 100m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments. *L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU.*

Sont admis sous conditions, dans la zone A, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- **l'extension des constructions existantes à usage d'habitation** limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup>. *L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU*
- **l'annexe des constructions existantes à usage d'habitation** dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface totale de ces annexes sur l'unité foncière L'annexe ne doit pas être éloignée du bâtiment principal de plus de 15m. Cette distance peut être modulée pour des questions d'accès
- l'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU est définie comme suit :

<b>Habitation existante</b>	<b>Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation</b>
	 <p data-bbox="837 1444 1460 1500"><i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i></p>
<p data-bbox="244 1308 754 1339"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p> 	
<p data-bbox="304 1644 692 1695"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	

*Illustration de la règle concernant **l'adaptation** à titre indicatif*

**Les « éléments du paysage »** identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-III-2° du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), les constructions sont interdites à l'exception des extensions et des annexes au bâtiments existants, ainsi que les aires de stationnement et les voiries.

# Zone A

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

### ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

### ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 1 – Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### 2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes.

#### 3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

### ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

### ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de reculement est de **5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plateforme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire**, de la voie publique ou privée

**Hors agglomération**, des marges de recul sont définies :

Les constructions et installations observeront un **recul de 20m par rapport aux routes départementales**.

Les nouveaux accès sur les RD pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public

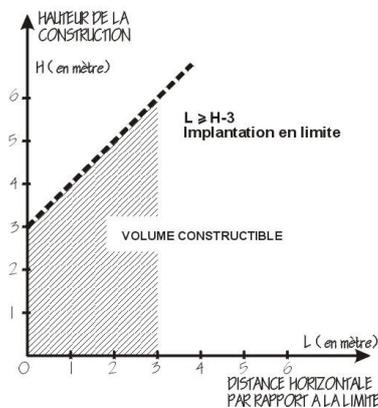
Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

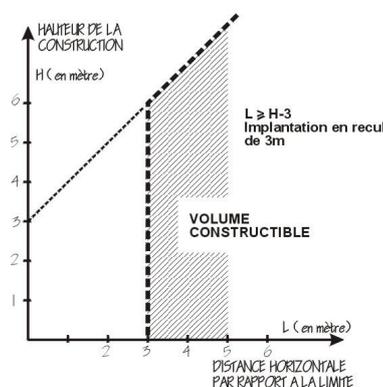
## ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions peuvent s'implanter :

- **soit sur la limite séparative, ou**
- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit  $L > H - 3m$ .



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public

Au droit des ruisseaux repérés au titre des affluents de la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

## ARTICLE A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

La distance minimum entre deux constructions est fixée avec minimum de 4 m.

## ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -

Sans objet

## ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions -

### **Maison d'habitation :**

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder **6m80 à l'égout du toit, et 8m60 au faîtage**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante
- reconstruction à l'identique
- un dépassement d'un mètre peut être autorisé si la construction est implantée entre deux constructions situées sur les parcelles mitoyennes, d'une hauteur supérieure à celle autorisée et si le dépassement ne porte pas atteinte au paysage urbain.

*La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 3m50 au faîtage.*

### **Hangar agricole :**

La hauteur ne peut excéder par rapport au sol naturel **8m60 au faîtage**.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante
- reconstruction à l'identique
- des raisons techniques (engins agricoles spécifiques)

## ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.*

### **D'une façon générale,**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

### **Bâti existant HABITATION repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

### **Les façades**

#### ***Parements :***

**La maçonnerie de pierre** sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

**La maçonnerie enduite** : l'enduits seront grattés ou projeté fin.

La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.

# Zone A

**La composition des façades** (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

### **Ouvertures et fermetures**

#### **Les menuiseries extérieures :**

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné.

La porte d'entrée sera en bois.

#### **Les fermetures (volets)**

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface doit être mat ou satiné

### **Les couvertures**

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### **Les détails, modénatures**

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

## **Extension du bâti existant HABITATION repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)**

### **Implantation / Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

### **Les façades**

#### **Parements**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc ... sont autorisés.

# **Zone A**

## **Ouvertures et fermetures**

### **Les menuiseries extérieures :**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

### **Les fermetures (volets)**

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

## **Les couvertures**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

## **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

## **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

## **Bâti neuf HABITATION**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut soit faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux.

## **Implantation / Volumétrie**

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales.

L'orientation de la construction peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature

## **Les façades**

### ***Parements :***

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetés fins de ton pierre de Gironde ».

Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

## ***Ouvertures et fermetures***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

### **Les couvertures,**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite, à deux pentes.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

### **Les clôtures**

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur rue seront en bois avec lattes verticales ou constituées d'un grillage sur structure peinte en vert sombre mat. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.

Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.

Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. Les coffrets de branchements seront intégrés dans les clôtures ou dans les coffres de bois et peint en vert sombre et mat.

## **Les immeubles neufs ou l'extension des immeubles d'ACTIVITE AGRICOLE**

### **Volumes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage.

### **Matériaux et couleurs**

Les constructions présentent essentiellement un aspect foncé de manière à en atténuer l'impact visuellement

Les matériaux en plastique sont prohibés, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être recouverts tels que parpaings ciment, béton banché, etc.

Les clôtures pleine de type mur sont interdites.

### **Coloration :**

Les couleurs de façades de tons vifs ou métallisés sont interdites.

## **ARTICLE A 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -**

A l'intérieur des « *éléments du paysage* » -repérés en application de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée,
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Se référer à la Charte Paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu.

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

**ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

**ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet

# TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### **CARACTERE DE LA ZONE N -**

La zone N est une zone 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 naturels

- Le **secteur Ns** est un secteur destiné aux équipements de sports ou de loisirs
- Le **secteur Ne et un secteur Neb (Béthanie)** délimités sur le plan de zonage en application de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (STECAL)
- Le **secteur Na** est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à une activité de restaurant gastronomique avec production maraîchère liée

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

### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

les constructions, à destination de :

- **habitation excepté celles autorisées à l'article N2**
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux excepté celles autorisées à l'article N2**
- **commerce excepté celles autorisées à l'article N2**
- **artisanat excepté celles autorisées à l'article N2**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière excepté celles autorisées à l'article N2**
- **fonction d'entrepôt**

### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis sous conditions, dans la zone N, si le niveau des équipements le permet dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, station d'épuration) et installations nécessaires à des équipements collectifs
- ***l'extension des constructions existantes à usage d'habitation*** limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup>. *L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU*
- ***l'annexe des constructions existantes à usage d'habitation*** dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface totale de ces annexes sur l'unité foncière. L'annexe ne doit pas être éloignée du bâtiment principal de plus de 15m. Cette distance peut être modulée pour des questions d'accès
- l'adaptation à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date de l'approbation du PLU est définie comme suit :

**ZONE N**

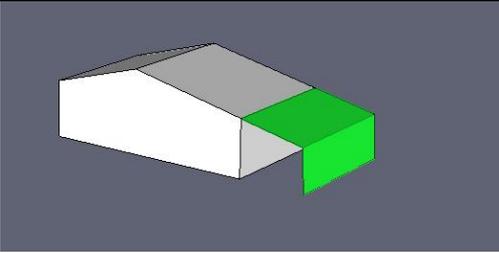
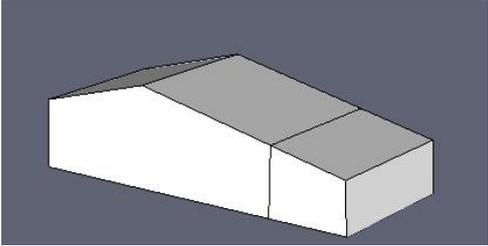
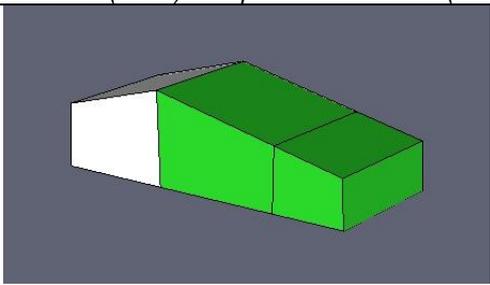
<b>Habitation existante</b>	<b>Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation</b>
	 <p data-bbox="833 680 1385 734"><i>L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation</i></p>
<p data-bbox="229 546 740 575"><i>Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)</i></p>	
	
<p data-bbox="293 882 679 934"><i>Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)</i></p>	

Illustration de la règle concernant l'**adaptation** à titre indicatif

- dans les **secteurs Ne et Neb**, indiqués en application de l'article L123-1-5-14 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, sont admis les **extensions et annexes** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (compris *logements, bureaux, commerces, artisanats, exploitation agricole ou forestière*)
  - **extension** limitées à une emprise au sol de 50m<sup>2</sup>. *L'extension est limitée à une seule fois après approbation du PLU.*
  - **annexe** dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface totale de ces annexes sur l'unité foncière. L'annexe ne doit pas être éloignée du bâtiment principal de plus de 15m. Cette distance peut être modulée pour des questions d'accès
  
- dans le **secteur Neb (Béthanie)**, indiqués en application de l'article L123-1-5-14 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage sont également autorisés **les changements de destinations** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

*Une pastille identifie un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 et de l'article R 151-35 du code de l'urbanisme en commerces et/ou bureaux. Située Parcelle A646*

  - **Dans le secteur Ns** sont autorisés les aménagements publics nécessaires aux activités sportives et de loisirs
  - **Dans le secteur Na**, sont autorisés :
    - les commerces y compris le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, **le changement de destination est autorisé sous réserve d'une demande de dérogation à la protection des espèces dans le cadre de projets d'aménagement au titre des articles L411-2 et R411-1 à 14 du Code de l'environnement.**
    - les aménagements et constructions nécessaires à l'exploitation agricole à l'exclusion de l'habitation. L'ensemble des constructions dans le secteur Na est limité à une emprise au sol de 400m<sup>2</sup>. Les serres, point de vente, remise à outils...sont notamment autorisés.
    - Les affouillements non liés aux constructions autorisées sont interdits. Les ouvrages et constructions enterrés à plus de 60 cm en dessous du terrain naturel sont interdits. **Toute construction nouvelle doit se situer à une distance minimum de 6 m du front boisé existant afin de prendre en compte le risque feu de forêt.**

**ZONE N**

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**Les « éléments du paysage »** identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-III-2° du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds), dans lesquels les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes ainsi que des éléments suivants :

- les aires de sports et loisirs,
- les piscines non couvertes,
- les aires de stationnement, les voiries

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

### ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

### ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 1 – Eau Potable

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### 2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes.

#### 3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

### ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -

Sans objet

### ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de reculement est de **5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plateforme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire**, de la voie publique ou privée

#### **Hors agglomération :**

Les constructions et installations observeront un **recul de 20m par rapport aux routes départementales. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole.**

**Dans le cas d'un édifice existant à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas ces conditions, le recul existant devra être respecté pour toute extension, annexe ou changement de destination.**

# ZONE N

Les nouveaux accès sur les RD pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour les annexes à l'habitation

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande à partir de la limite séparative.

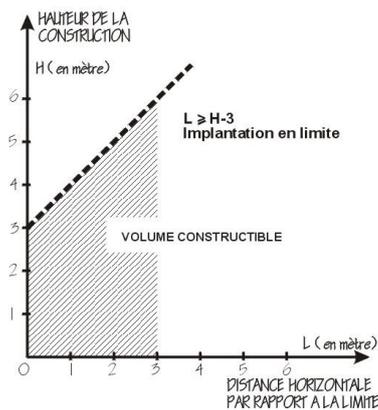
Au droit des ruisseaux, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

## ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

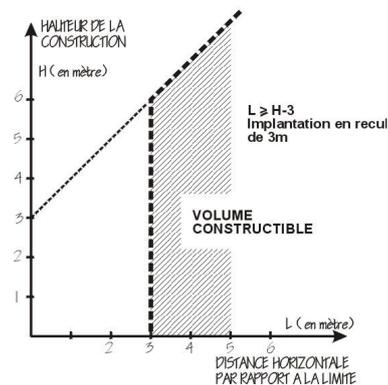
Les constructions peuvent s'implanter :

- **soit sur la limite séparative, ou**

- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit  $L > H-3m$ .



Implantation en limite séparative



Implantation à 3m de la limite séparative

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public

Au droit des ruisseaux repérés au titre des affluents de la Garonne, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des berges d'au moins 30m. dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante implantée avec un recul moindre, le recul minimum est alors celui de la construction existante.

# ZONE N

**ARTICLE N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -**

Sans objet

**ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -**

Dans le secteur Na, l'ensemble des constructions dans le secteur Na est limité à une emprise au sol de 400m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions -**

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder **6m80 à l'égout du toit, et 8m60 au faitage**

**En secteur Ns** la hauteur maximale d'une construction est fixée à **8m60**.

**En secteur Na, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel le plus bas, ne peut excéder 2m50 à l'égout du toit, et 4m50 au faitage**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante
- reconstruction à l'identique

*La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 3m50 au faitage.*

**ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –**

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.*

**D'une façon générale,**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :

**Bâti existant repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)**

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

**Les façades**

***Parements :***

***La maçonnerie de pierre*** sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

***La maçonnerie enduite*** : l'enduits seront grattés ou projeté fin.

La peinture sur enduit est interdite, éventuellement utilisation de badigeons.

**ZONE N**

**La composition des façades** (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée, en particulier afin de conserver les proportions initiales.

Lors de modifications de formes de percements il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront l'ordonnancement de la façade

### **Ouvertures et fermetures**

#### **Les menuiseries extérieures :**

Les profils aspect et forme de la menuiserie seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées sur l'ensemble de la façade et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné.

La porte d'entrée sera en bois.

#### **Les fermetures (volets)**

Lorsque la construction fait appel à des contrevents bois, ceux-ci seront peints dans le ton des avants toits de la charpente. L'aspect de surface doit être mat ou satiné

### **Les couvertures**

La couverture sera entretenue ou restaurée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et seront intégrés à la pente du toit.

Les descentes et gouttières seront en zinc, les dauphins (partie basse de la descente au niveau du sol) peuvent être en fonte.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées.

### **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

### **Les détails, modénatures**

Les détails architecturaux des façades, tels que ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.

Les sculptures, décors, etc...seront préservés.

### **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

## **Extension du bâti existant repéré sur le plan de zonage (L123-1-5-III-2°)**

### **Implantation / Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

L'extension peut soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie, et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural radicalement différent par une rupture de style et de matériaux.

# **ZONE N**

## **Les façades**

### ***Parements***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les aspects devront être identiques (matériaux, couleurs, textures, aspects de surface).

Dans le cas d'une extension de style différent les matériaux de bois, pierre, métal, verre, etc ... sont autorisés.

### ***Ouvertures et fermetures***

#### ***Les menuiseries extérieures :***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes. Les profils, aspects et formes des menuiseries seront respectés (en particulier respect du cintre, imposte de porte, etc...).

Les partitions des fenêtres seront harmonisées et devront respecter les dispositions d'origine en particulier si celles-ci faisaient appel à des effets de divisions à « petits bois ».

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

#### ***Les fermetures (volets)***

Lorsque la construction fait appel à des fermetures identiques à l'existant (contre vent par exemple) ceux-ci seront identiques à l'existant.

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'existant, il n'est pas fixé de règle.

## **Les couvertures**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'existant la couverture devra en respecter les pentes et matériaux et coloris.

Pour les extensions en surélévations, les ouvertures seront axées sur les baies des façades.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

## **Les clôtures**

Les murs de clôture anciens pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

## **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit.

## **Bâti neuf**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Le bâti neuf peut soit faire référence à l'architecture locale traditionnelle et dans ce cas utiliser les mêmes aspects de surfaces, colorations, matériaux, volumétries, pentes de toit, proportions des ouvertures, soit affirmer un parti architectural différent par une rupture de style et de matériaux.

## **Implantation / Volumétrie**

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité et la morphologie du système urbain, notamment, par la simplicité des volumes, en règle générale de formes orthogonales.

L'orientation de la construction principale peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature

**ZONE N**

## **Les façades**

### ***Parements :***

Les enduits seront teintés dans la masse de finition grattée ou projetés fins de 'ton pierre de Gironde ».

Les constructions des annexes peuvent être de teinte foncée.

### ***Ouvertures et fermetures***

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale les menuiseries des ouvertures reprendront les proportions de celles existantes dans l'architecture traditionnelle, majoritairement plus hautes que larges.

L'aspect de surface doit être mat ou satiné

Dans le cas d'un style architectural radicalement différent de l'architecture locale, il n'est pas fixé de règle.

Les toits en tuile auront une pente d'environ 35%.

## **Les couvertures**

Dans le cas d'une architecture en continuité de style avec l'architecture locale la couverture devra en respecter les pentes et matériaux : tuiles canal ou romane canal en terre cuite, à deux pentes.

## **Les clôtures**

La hauteur des clôtures, des haies, ne doit pas dépasser 1m80. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Cette limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les clôtures sur rue seront en bois avec lattes verticales ou constituées d'un grillage sur structure peinte en vert sombre mat. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés toute hauteur sont interdits.

Il faut conserver une certaine transparence depuis la rue vers la façade sur rue et éviter les effets de pleins.

Les clôtures sur les limites séparatives, devront également éviter un effet de mur plein.

## **Les ouvrages techniques apparents**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront être intégrés à la pente du toit. les coffrets de banchements seront intégrés dans les clôtures ou dans les coffres de bois et peint en vert sombre et mat.

## **ARTICLE N 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -**

Plus de 50% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée, sauf en secteur Na où cette proportion est ramenée à 20%.

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

# **ZONE N**

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée,
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts.
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage

Se référer à la Charte Paysagère de la Communauté de Communes de Montesquieu.

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

#### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet

#### **ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

#### **ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions , travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet