

Département de la GIRONDE

**COMMUNE DE  
CARIGNAN-DE-BORDEAUX**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Dossier de Modification simplifiée n°1**

**APPROBATION**

**Conseil Municipal du 22 octobre 2025**

**PIECE 5**

**REGLEMENT**

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
PLU	-	-	le 13/12/2002
Modification n°1	-	-	le 02/09/2005
Modification n°2	-	-	le 15/05/2012
Modification n°3	-	Le 18/07/2018	le 07/10/2015
Révision du PLU	le 19/11/2014		27/03/2019
Modification n°1	17/12/2020		20/10/2022

VU POUR ÊTRE ANNEXE A LA  
DÉCISION EN DATE DU :

LE MAIRE :

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE

# SOMMAIRE

<b>1. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES.....</b>	<b>13</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UA.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UB.....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UC.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UG .....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UY .....	55
<b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER.....</b>	<b>63</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2AU .....	65
<b>4. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>67</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A.....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES AOT ET AOTS .....	77
<b>5. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>85</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES N .....	87
<b>6. ANNEXES .....</b>	<b>95</b>

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE

# **1. Dispositions générales**

---

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Carignan-de-Bordeaux**.

## ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

A la date d'approbation du PLU, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

- Article R111-2  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R111-4  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R111-26  
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R111-27  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les lois les plus récentes :

- La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant **lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience**

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et les prescriptions particulières en vigueur sur le territoire concerné nonobstant les dispositions du PLU.

Par ailleurs, il est rappelé que les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements continuent à s'appliquer :

- soit que le règlement de lotissement date de moins de 10 ans,
- soit que le règlement de lotissement date de plus de 10 ans et qu'il a fait l'objet d'une reconduction, en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 3 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

### A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.

De même, est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme)

#### Rappel de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

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

#### Application du principe de la conformité aux règles

Toute construction peut être interdite si sa réalisation peut avoir pour effet de créer une situation de non-conformité pour les constructions déjà édifiées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de plan s'y oppose.

### C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme).

En outre, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas suivants, visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

- dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans la ZPPAUP, ou dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée par le PLU comme protégée en application de l'article L.151-19

### D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP ou dans une AVAP,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L-151-19 et L-151-23,
- dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

### E/ Adaptations mineures (articles L-152-3 à 5 du Code de l'Urbanisme)

*"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."*

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 16), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

De même, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles (articles 3 à 16) édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**F/ Permis de construire et insuffisance des réseaux (article L-111-11 du code de l'urbanisme)**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'État définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme."

**G/ Utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (article L-111-16 du code de l'urbanisme)**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

**Éléments complémentaires au Code de l'urbanisme**

**F/ les constructions devront limiter le rayonnement solaire et l'augmentation de l'effet d'albedo des toitures et façades**



## ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N). Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

### Zones urbaines

Il s'agit des zones urbanisées et équipées, à caractère d'habitat, d'activités et de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre des constructions.

- Zone UA : secteur de centre-bourg, comprenant habitat, services, activités.
  - dont le secteur UAa (bourg historique dense).
  - dont le secteur UAb (opération d'aménagement d'ensemble programmée).
  - dont le secteur UAc (centralité commerciale).
- Zone UB : secteur résidentiel de moyenne densité.
  - dont le secteur UBa (hameau historique).
  - dont les secteurs UBb et UBf (opérations d'aménagement d'ensemble programmées),
  - dont le secteur UBr (Château Canteloup)
- Zone UC : secteur d'habitat de moindre densité.
  - dont le secteur UCv (lotissement de très faible densité dit "Vallon de Calonne").
- Zone UG : secteur d'équipements liés à l'accueil du public.
- Zone UY : secteur d'activités économiques.

### Zones à urbaniser

Il s'agit des secteurs destinés à l'urbanisation future, à caractère d'habitat, d'activités et de services. Ils sont ouverts aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. Dans le cas contraire leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

#### Zones ouvertes à l'urbanisation sous conditions :

- Zone 1AU : espace multifonctionnel résidentiel, faisant l'objet d'Orientations d'aménagement et de Programmation.
- Zone AUy : espace à destination d'activités économiques, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### Zones non ouvertes à l'urbanisation :

- Zone 2AU : site préférentiel de développement futur, fermé à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou une révision du PLU.

### Zones agricoles

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et destinés aux exploitations et activités agricoles. Ce secteur peut intégrer également des anciennes parcelles de terre qui ne sont pas aujourd'hui exploitées (certaines depuis plusieurs années ou décennies).

Les zones agricoles comprennent également les secteurs de taille et de constructibilité limitées, permettant des aménagements et des constructions nouvelles non agricoles.

- Zone A : espace de protection des espaces et des activités agricoles
- Zone Aot : site du projet œnotouristique du "Château Carignan"
- Zone Aots : espaces destinés à l'aménagement des aires de stationnement associés au projet œnotouristique du "Château Carignan"

## **Zones naturelles et forestières**

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, soit de l'existence d'une gestion forestière, soit de la nécessité de prévenir les risques et notamment d'inondation par débordement des cours d'eau.

- Zone N : espaces protégés en raison de leur intérêt naturel, boisé, patrimonial paysager et/ ou du fait de l'existence de risques naturels.

## **ARTICLE 5 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT ET EN ANNEXES**

### **A/ Les Espaces Boisés Classés**

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Il peut s'agir d'espaces boisés, de bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, ainsi que d'arbres isolés, haies ou réseaux de haies et plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Des arbres sont également repérés au titre des Espaces boisés Classés

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R.421-23g et R.421-23-2 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces boisés classés, les cheminements piétonniers et les pistes cyclables qui sont ouverts au public y sont possible dans le respect de l'état racinaire des arbres.

### **B/ Les Emplacements Réservés**

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

### **C/ Fuseau de mise à l'étude**

Sans objet

### **D/ Dispositif de mixité sociale de l'habitat**

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat défini par le PLU prévoit une application selon les modalités définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Orientations de mixité sociale et urbaine".

L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés ;

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

De plus, il est précisé que :

- Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement soumis à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
- En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur.

**E/ Zones de préemption au titre de l'article L. 113-8 et suivants**

Sans objet.

**F/ Périmètre de préemption urbain au titre de l'article L.211-1**

En annexe du PLU, il est indiqué les périmètres de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme pris par Délibération du Conseil Municipal de **Carignan-de-Bordeaux**.

**G/ Zones de permis de démolir délimitées au titre des articles L.421-3 et R.421-26 à 28 du Code de l'Urbanisme**

En annexe du PLU, il est indiqué les zones dans lesquelles le permis de démolir doit être déposé, par Délibération du Conseil Municipal de Carignan-de-Bordeaux.

**H/ Périmètre de prescription d'isolement acoustique**

En annexe du PLU, il est indiqué les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies au titre de l'article R151-53) du Code de l'Urbanisme définies par arrêté préfectoral sur le territoire communal.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

Ces zones de bruit, les arrêtés de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en annexe du PLU.

**I/ Périmètre de sursis à statuer au titre des articles L.102-13 et R.424-1 (fuseau de mise à l'étude des grandes infrastructures)**

Sans objet.

**J/ Plan des zones à risque d'exposition au plomb**

En annexe du PLU, il est indiqué les Plan des zones à risque d'exposition au plomb, soit l'ensemble du Département de la Gironde, tel que défini par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.

**K/ Servitudes d'Utilité Publique**

En annexe du PLU, il est indiqué l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire.

**L/ Plan d'exposition aux bruits aéronautiques**

Sans objet.

**M/ Acte instituant des zones de publicité**

Sans objet.

**N/ Prévention des Risques et mesures de lutte contre les Incendies et les feux de forêts**

Sans objet.

**O/ Secteurs d'aléas de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des argiles**

La carte des aléas de mouvement différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des argiles est intégrée en annexe du PLU.

Pour toute opération de construction neuve destinée à l'habitat, situé en zone d'aléa moyen, il est recommandé la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions (mission géotechnique type Go + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500).

**P/ Inventaire des carrières souterraines**

Le document graphique identifie les zones de carrières souterraines, dans lesquelles toute construction située à l'intérieur des périmètres définis est interdite.

Par ailleurs, la carte d'inventaire des carrières souterraines est intégrée en annexe du PLU.

**Q/ Prescriptions relatives aux changements de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**

Le document graphique identifie les bâtiments situés en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Un recueil précise sous forme de fiche numérotée, la localisation de chaque élément de patrimoine concerné.

## ARTICLE 6 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT

### 6.1. Les constructions existantes et leurs modifications (notamment articles 1 et 2 du règlement)

#### Aménagement d'une construction :

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

#### Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés ou à la date d'approbation du PLU (en références aux catégories et destinations des constructions telles que définies par le code de l'urbanisme).

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

#### Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

### 6.2. Construction Annexe (ou "annexe") (notamment articles 2 du règlement)

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement "annexes") dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves, ...

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

### 6.3 Constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment articles 1 et 2 du règlement) :

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (voies, réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

### 6.4. Commerces et services assimilés

Dans le cadre des dispositions prévues à l'article 1 des zones UA, UB et UC, sont considérés comme "*commerces et services assimilés*" :

- les locaux d'exercice d'une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés, ou au répertoire des métiers.
- les locaux d'exercice d'une profession libérale,
- les locaux d'exercice d'une activité associative,
- les locaux affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions de protection comprennent également les entrepôts et locaux de stockage associés aux activités désignées ci-dessus.

### 6.5. Affouillement - Exhaussement des sols (articles 1 et 2 du règlement)

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

## 6.6. Accès, limites d'agglomération et Voies (articles 3 et 6 du règlement) :

### Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

### Limites d'Agglomération :

Le statut est entendu au sens du Code de la Route. Les voies « en agglomération » sont celles comprises entre les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération. Le reste de la voirie est considéré comme "hors agglomération"

### Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, sans distinction de son régime de propriété, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation publique"), il faut que son accès soit :

- où signalé comme étant privé et réservé,
- où contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, portail, ...)

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

## 6.7. Emprise d'une voie (article 3 du règlement) :

L'emprise, ou plateforme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

## 6.8. Impasse (article 3 du règlement) :

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

## 6.9. Eaux pluviales et eaux de ruissellement (article 4 du règlement) :

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (, voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

## 6.10. Alignements et reculs d'implantation des constructions (article 6 du règlement) :

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.  
Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".
- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - par rapport à l'axe des voies futures ou existantes,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 devront être respectées sur au moins une des voies.

- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
  - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
  - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
  - les clôtures,
  - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets,...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent.

#### **6.11. Emprises publiques** (article 6 du règlement) :

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics (ouverts ou non ouverts à certains modes de circulation), les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, ...

#### **6.12. Limites séparatives** (article 7 du règlement) :

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.  
Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures enterrées doivent être implantées à au moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets,...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent.

**6.13. Emprise au sol d'une construction (article 9 du règlement) :**

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).

- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

C'est notamment le cas pour les éléments suivants :

- les terrasses non couvertes de plein pied avec le rez-de-chaussée,
- les emmarchements ou parties d'emmarchements,
- les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
- les rampes descendantes depuis le sol naturel,
- les constructions enterrées, y compris les parkings souterrains,
- les piscines,

En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol :

- les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).
- Le pourcentage maximum d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspond à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.
- Ces pourcentages maximums d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

**6.14. Hauteur maximale des constructions (article 10 du règlement) :**

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :

- à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer),
- jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article 10 concerné.

- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction ; dans le cas de terrains en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 mètres au sol au maximum, au milieu de chacune des séquences, entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel à l'aplomb.

- Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.

- Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
- aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle.

**6.15. Égout du toit (articles 10 et 11 du règlement) :**

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

**6.16. Acrotère** (articles 10 et 11 du règlement) :

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

**6.17. Faîtage** (articles 10 et 11 du règlement) :

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontrent les versants de la toiture.

**6.18. Toitures** (articles 10 et 11 du règlement) :

Sont considérées dans le présent règlement :

- les toitures en pente,
- les « toitures terrasses » : toitures à faible pente, qui sont accessibles,
- les « toitures plates » : toitures à faible pente, qui sont inaccessibles.

**6.19. Clôture** (article 11 du règlement) :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions (aspect, hauteur, ...) pour des motifs d'urbanisme ou d'aspect architectural.

**6.20. Aires de stationnement** (articles 12 et 13 du règlement) :

Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour deux-roues peuvent être satisfaites par :

- l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs,
- la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction,
- la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m<sup>2</sup> par place de stationnement et de 25m<sup>2</sup> par place de stationnement y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement deux-roues devra respecter les obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation (articles R111-14-4 à R111-14-8) et précisées dans l'Arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

**6.21. Espaces verts en pleine terre** (article 13 du règlement) :

Les espaces verts en pleine terre correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres ...). Ils permettent de limiter l'artificialisation des terrains, de préserver l'infiltration des eaux pluviales et ils contribuent à la nature, à la biodiversité et à la réduction des îlots de chaleurs notamment en milieux urbains.



## **2. Dispositions applicables en zones urbaines**

---

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE

## Dispositions applicables en zones UA

### Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au centre-bourg de Carignan-de-Bordeaux. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

Cette zone UA comprend également :

- le secteur UAa, correspondant au bourg historique dense à proximité de l'Église.
- le secteur UAb, correspondant aux futures opérations urbaines dites "Chemin d'Oasis" et "Anciens terrains de tennis".
- le secteur UAc, correspondant à une centralité commerciale, en synergie avec la Place Lartigotte.

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

#### **.1 Sont interdites les constructions suivantes :**

##### En UA, UAa et UAc :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions à destination d'activité industrielle.
- les constructions à destination d'entrepôt.

##### Sont interdites en plus en UAb :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- les constructions à destination d'activités artisanales.

#### **.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :**

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions.
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

Pour information, les zones UA et UAa se situent en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction ou opération d'aménagement se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et les recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

- **les opérations d'aménagement et de constructions** sont admises à condition :
  - de mettre en œuvre les orientations de mixité sociale et urbaine indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, soit pour toute opération de plus de 3 logements il sera produit un pourcentage de logements locatifs sociaux ::
    - en zone UA et UAa 50% de LLS
    - en zone UAc 30% de LLS
- **les constructions et installations à destination d'activités de commerces et services assimilés, de bureaux ou d'artisanat** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic.

- **Les constructions comportant des rez-de-chaussée à destination commerciale ou de services assimilés, de bureaux ou artisanales sont admises aux conditions suivantes :**
  - les accès des locaux en rez-de-chaussée, doivent être distincts des accès permettant la desserte des étages supérieurs de la construction,
  - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou de services assimilés ou de bureaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs pour les autres destinations autorisées dans la zone.
- **Les affouillements et exhaussements de sols, sont admis à condition :**
  - d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
  - d'un dénivelé de moins de 2 mètres.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.**

### **ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et endroits où la visibilité est mauvaise.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres de bande de roulement, en limite séparative mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- Dans le cas de constructions en drapeaux, les accès nouveaux sont autorisés à la triple condition qu'ils aient une largeur minimale de 5 mètres, qu'il y ait une distance d'au moins 5 mètres entre la limite de l'accès et la construction la plus proche et que la longueur de la bande d'accès n'excède pas 50 mètres.
- L'implantation et la géométrie des accès, ainsi que les ouvrages nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie de desserte devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.
- Dans le cas de parcelles construites, la création d'un second accès avec un portail et un accès sur la voirie publique en limite de propriété (sans recul de 5 mètres) pourra être autorisé dès lors que la parcelle concernée dispose déjà d'un accès principal dûment configuré avec un recul de 5 mètres offrant 2 places de midi.
- En cas de division parcellaire ainsi équipée, l'accès déjà existant devra obligatoirement être mis en conformité. Il sera alors remplacé par un portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large avec 2 places de midi.

#### **En sus, en UA et en UAc :**

- Les accès seront de 5 mètres de large et munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique, permettant le stationnement de deux véhicules, en façade au niveau du portail, en-dehors de la voie publique.

#### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics
- Pour une opération d'une à deux constructions, la largeur des voies ne pourra être inférieure à 5 mètres.
- Pour une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 2 constructions, les voies à créer doivent respecter les principes suivants :
  - voie à sens unique : largeur minimale d'emprise de 6 mètres, intégrant une chaussée de 3 mètres minimum et 2 trottoirs latéraux de 1,5 mètre minimum.
  - voie à double sens : largeur minimale d'emprise de 8,5 mètres, intégrant une chaussée de 5,50 mètres minimum et au moins 2 trottoirs latéraux de 1,5 mètre minimum.
- Les voies nouvelles finissant en impasse ne doivent pas excéder 60 mètres et doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

### 3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques séparées des voies.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.
- Dans le cas d'un usage partagé piéton/ cycle, l'emprise minimale sera de 2,5 mètres et dans le cadre de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50 mètres.

## **ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 - Eau potable et défense incendie**

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire conforme aux réglementations transmises par les services compétents.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées**

- Toute construction ou installation générant des eaux usées devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif public. Ainsi les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif public doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif public est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales sauf s'il est démontré, par une étude particulière, à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable suivant le règlement du SPANC. Dans ce cas l'évacuation des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel pourra être obtenu après avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur.
- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle. Toutefois, cette possibilité d'assainissement autonome ne sera pas autorisée pour les constructions nouvelles issues de division parcellaire.

### **4.3 – Gestion des eaux pluviales**

#### **En UA, UAa et UAc :**

- Les eaux pluviales liées aux écoulements des constructions et à la minéralisation des sols, doivent être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.
- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales, y compris dans le cadre d'extension d'un bâtiment existant.

- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés.

- En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées.

#### En UAb :

- Tout aménagement ou installation (construction, agrandissement et toute surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur souterrain d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, ...). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.
- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.

#### **4.4 - Réseaux divers**

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, radiodiffusion, télévision, ...) doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.
- Les ouvrages annexes, (transformateurs, poste de refoulement, ...) doivent être rendus compatibles avec l'environnement proche

#### **ARTICLE UA5**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

#### **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**Hors Agglomération**, les distances minimales à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

- RD 936 : 35 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 25 mètres de l'axe pour les autres catégories de construction.
- RD 10<sup>F4</sup> (de la limite communale de Latresne au carrefour avec la RD 936<sup>F5</sup>) et la RD 936<sup>F5</sup> : 25 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres catégories de construction.
- RD 10<sup>F4</sup> (du carrefour avec la RD 936<sup>F5</sup> à la limite communale de Fargues) : 15 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 10 mètres de l'axe pour les autres catégories de construction.
- RD 803 (piste Roger Lapébie) : 10 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 8 mètres de l'axe pour les autres catégories de construction.

**En Agglomération**, les distances à respecter pour les constructions nouvelles (ces distances concernent l'implantation des façades), sont les suivantes :

#### En UAa :

- **A l'alignement** des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, **ou à une distance maximale de 4 mètres de l'emprise (trottoirs inclus)** des voies existantes, à modifier ou à créer.

#### En UA et en UAa :

- **A l'alignement** des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, **ou à une distance maximale de 8 mètres des emprises publiques existantes** à modifier ou à créer. Les extensions n'ayant pas pour vocation la création de nouveaux logements et les annexes ne seront pas concernées par cette règle.

#### En UAb :

- **Un recul de 1,5 mètre minimum du bord de la bande roulante** des voies existantes, à modifier ou à créer

**Dispositions particulières applicables dans toutes les zones :**

- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :****En UAa :**

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou en ordre semi continu. Dans le cadre d'une implantation en ordre semi continu (sur une seule limite latérale), la distance de la construction avec l'autre limite latérale doit être de 3 mètres minimum

**En UA et UAc :**

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu, en ordre semi continu ou en ordre discontinu. Dans le cadre d'une implantation en ordre semi continu (sur une seule limite latérale), la distance de la construction avec l'autre limite latérale doit être de 3 mètres minimum.  
Dans le cadre d'une implantation en ordre discontinu (sur aucune limite latérale), la distance de la construction avec les deux limites latérales doit être de 3 mètres minimum.

**En UAb :**

- Les constructions et installations à usage d'habitat doivent être implantées, avec une distance de la construction par rapport aux deux limites latérales de 2 mètres minimum.

**7.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites de fond de terrain d'assiette :**

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative de fond de terrain d'assiette

**7.3 – Dispositions particulières :**

- Dans le cas d'implantation de piscine, un recul du bassin de 4 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette est obligatoire.
- Les annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> doivent être implantées obligatoirement dans la continuité de la construction principale.
- Les annexes inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> peuvent soit être implantées en continuité de la construction principale, soit séparées des constructions principales avec une distance d'1,50 mètre minimum de toute limite séparative.
- Les abris de jardin ne doivent pas excéder 20 m<sup>2</sup> et sont admis en fond de terrain d'assiette, à condition d'être implantés à 1,50 mètre minimum de la limite de fond de terrain d'assiette.
- Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant ou un cours d'eau, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'axe de cet écoulement.
- Une implantation différente pourra être admise dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les présentes dispositions s'appliquent, y compris dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Dans le cas d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU l'extension par sur élévation de celle-ci sera autorisée sur tout ou partie de l'existant à la condition que cela n'ait pas pour effet la création d'un nouveau logement

**ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE****FONCIERE****En UA, UAa et UAc :**

- Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre. Cette règle ne s'applique pas au bassin dans le cadre d'une piscine.

**En UAb :**

- Non réglementé.

**ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****En UA :**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

**En UAa :**

- Non réglementé

**En UAb et UAç :**

- Non réglementé

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 – Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les règles indiquées dans les dispositions générales.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres mesuré au faitage.
- La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée.
- La hauteur maximale des annexes séparées des constructions principales et des abris de jardin ne pourra excéder 3,50 mètres au faitage (hors locaux poubelles et garages pour deux-roues).
- Dans le cas d'annexe accolée à la construction principale, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur de ladite construction principale.
- Toutefois, sur les terrains de la zone UA, concernés par l'OAP "anciens terrains de tennis" :
  - la hauteur maximale des constructions est portée à 10 mètres mesuré au faitage ou à l'acrotère.
  - la hauteur maximale des constructions est portée à 1 étage sur rez-de-chaussée + attique.

**En UAb et en UAç :**

- La hauteur maximale des constructions pourra être portée jusqu'à 11 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 mètres mesurée au faitage, à la triple condition :
  - pour une construction sur rez-de-chaussée plus un étage plus un attique,
  - Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies en emprises publiques,
  - que le rez-de-chaussée puisse être utilisé à usage professionnel.

**10.2 – Dispositions particulières :**

- Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 Principe général**

- Respecter un parti architectural s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou avoisinante, tout en pouvant comporter des adaptations contemporaines s'harmonisant avec le parti existant.
- Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes et n'aggrave pas le ruissellement sur le fond inférieur.

**11.2 Toitures****– Pour les toits en pente :**

- les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture et comprises entre 20% et 40%.
- les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont autorisées uniquement si elles ont la couleur et l'aspect naturel de la tuile. Un autre matériau pourra être admis, dès lors que l'aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les tuiles de couleur sombres sont interdites.
  - les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment



pour les vues depuis l'espace public.

– **Pour les toitures terrasses et les toitures plates :**

- les « toitures terrasses » sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être accessibles dans leur usage courant,
- les « toitures plates » : sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être inaccessibles dans leur usage courant.
- pour des raisons d'homogénéité architecturales et d'empreinte historique, les nouvelles constructions à toiture plate ne sont pas admises. Cependant, les corps de bâtiments encadrant ou reliant un bâtiment principal pourront être admis avec une toiture plate (le corps de bâtiment a toiture plate devant représenter moins de 50% de la surface de toiture du bâtiment principal). Il est précisé que les attiques ne sont pas concernés par cette disposition.
- les panneaux solaires sont admis sous réserve que les capteurs solaires aient un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et soient cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
- la végétalisation est admise.

– **Les matériaux de couverture translucides sont admis**, dans le cas de vérandas ou de serres.

### 11.3 Façades

- Les épidermes de façades seront préférentiellement réalisés avec des matériaux naturels notamment la pierre appareillée ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc cassé, beige ou gris clair).
- Les matériaux autre que le bois, laissés à l'état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) sont interdits.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades.
- Les constructions d'architecture contemporaine usant de pastiches et tout élément d'architecture typique d'une autre région sont interdites.

### 11.4 Constructions annexes

- Les façades des constructions annexes seront traitées avec les mêmes matériaux ou teintes que ceux utilisés pour la construction principale, ou en bois
- Les toitures des constructions annexes doivent être de même aspect, de même teinte ou de mêmes matériaux que celles de la construction principale.
- Les constructions annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> auront une toiture à 2 pentes.

### 11.5 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celle-ci est soit située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité) ou soit de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée. Les haies vives et champêtres pourront remplacer les clôtures.
- Clôtures sur voie ou emprise publique :
  - les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et du même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.
  - les clôtures non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou en l'autre des types suivants :
    - mur de pierres maçonné ou enduit, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise,
    - mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra excéder 1,80 mètre.
    - haie uniquement végétale, dont la plantation devra être faite à plus d'1 mètre de la limite séparative.
- Clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette :
  - elles seront constituées soit :
    - d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé, beige, marron, gris ou noir) ou encore d'une clôture pleine. Dans ce cas, la hauteur maximale ne pourra

excéder 2 mètres,

- d'un mur bahut surmonté de panneaux occultant. Dans ce cas, le mur bahut ne pourra excéder 0,80 m de hauteur, les panneaux occultants ne pourront excéder 1,20 m de hauteur et la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Toutefois, dans le cas de deux parcelles en terrasse, la hauteur des panneaux occultant pourra être portée à 1,60 mètres. Il est précisé que dans cette disposition de deux parcelles en terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 2,80 mètres. La hauteur étant calculée depuis le niveau de sol le plus bas des 2 parcelles

- elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive. Un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée mais devra être retiré dans un délai maximum de 3 ans. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de clôture pleine.

#### 11.6 Antennes et éléments techniques

- Les éléments concourants au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

#### 11.7 Locaux annexes et techniques

- Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrées dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débords par rapport à l'espace public.
- Il devra être prévu sur chaque parcelle une aire de présentation des poubelles d'une surface minimale d'1,5m<sup>2</sup> par logement, en bordure immédiate de l'emprise publique, enserrée d'une protection visuelle et à proximité immédiate des accès.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :
  - le lieu de stockage des poubelles et les locaux qui pourraient être prévus pour les deux-roues devront également être intégrés dans le volume de la construction. Une aire de présentation des poubelles devra être réalisée en bordure immédiate de la voie, être enserrée d'une protection visuelle et être aménagée sur le terrain d'assiette du projet.
  - les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils devront être regroupés en bord de voie et en un seul lieu.

#### 11.8 Travaux concernant le bâti ancien

- Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :
  - la hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
  - la forme de la pente et du type de toiture.
  - l'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures.
  - les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades.
  - les éléments de menuiserie et de serrurerie.

### ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1 Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

#### 12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à destination d'habitat :
  - en UA et UAa : 2 places de stationnements par logement (garage ou aire aménagée) et 2 places de midi devant chaque portail. De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra être réalisé :
    - 1 place visiteur par tranche de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs,
    - 1 place visiteur par tranche de 2 logements individuels.
  - en UAa : 2 places par logement.
  - en UAa : 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée). De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra être réalisé :

- 1 place visiteur par tranche de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs,
- 1 place visiteur par tranche de 2 logements individuels.

– Pour les constructions à destination d'habitat locatif social :

Dans la mesure du possible, 2 places de stationnements au moins par logement, quel que soient la surface du logement et le mode de financement de celui-ci. De surcroît, dans la mesure du possible, devra être réalisé :

- 1 place visiteur par tranche de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs,
- 1 place visiteur par tranche de 2 logements individuels.

– Pour les constructions à destination de commerces, uniquement en UA, UAa et UAc :

Une fois et demie la surface de plancher affectée à la surface de vente devra être aménagée en stationnement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont le nouveau projet n'entraînera pas la création d'une unité supplémentaire de catégorie de construction.

### 12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

Les opérations d'aménagement et de constructions devront respecter les obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation (articles R111-14-4 à R111-14-8) et précisées dans l'Arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>,
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

### 12.4 Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou deux-roues que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.
- Le pétitionnaire qui n'aura pas réalisé les places de stationnements prévues dans le présent règlement, sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### Dans toutes les zones :

- Les espaces verts identifiés au document graphique comme "espaces verts à préserver" doivent être conservés ou aménagés en espaces verts. Des chemins peuvent y être aménagés dès lors qu'ils n'entraînent pas la suppression d'arbres.
- Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> (places, accès et dégagements compris) doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige (si possible à feuillage persistant et sous forme de bosquet) pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. Il sera planté d'une manière privilégiée les essences locales, notamment :
  - arbres : chêne pédonculé, châtaigner, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime.
  - arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun.
- Pour toute opération d'aménagement ou de construction, les arbres existants doivent être, dans la mesure du possible, préservés et faire l'objet d'un relevé de géomètre et d'une étude explicitant la prise en compte de la préservation desdits arbres recensés. Les abattages d'arbres de haute futaie devront être justifiés et si

possible évités.

**S'applique uniquement en UA et UAa :**

- La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter :
  - en UAa : au moins 40 % de la superficie totale du terrain, (parcelle moyenne 400m<sup>2</sup>)
  - en UA : au moins 50% de la superficie totale du terrain,

**S'applique uniquement en Uab :**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements, doivent comporter des espaces libres collectifs dont la surface doit être au moins égale à 20% du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région et si possible à feuillage persistant. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante ou des plantations arborées y seront réalisées.

**ARTICLES UA14**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

**ARTICLES UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

**ARTICLES UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.

Les mât porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

**Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques**

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Gironde.
- En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par le schéma d'aménagement numérique de la Gironde, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE

# Dispositions applicables en zones UB

## Caractère de la zone

La zone **UB** correspond aux quartiers résidentiels qui se sont développés principalement autour du bourg et au sud de la commune.

Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

La zone UB comprend également :

- le secteur UBa, correspondant à des petits secteurs d'habitat historique, aux lieux-dits "Vignac" et "Peyvideau".
- le secteur UBb, correspondant à une future opération urbaine dite "Gueirin".
- le secteur UBf, correspondant à une future opération urbaine dite "Pontet".
- le secteur UBr, correspondant au site de reconversion urbaine du Château de Canteloup.

## ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### **1.1 Sont interdites les constructions suivantes :**

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions à destination d'activité industrielle.
- les constructions à destination d'entrepôt.
- toute nouvelle construction, dans le secteur UBr (rénovation et reconversion des constructions existantes autorisées).

### **1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :**

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions.
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

Pour information, les zones UB et UBf se situent en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction ou opération d'aménagement se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et les recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

- **Les opérations d'aménagement et de constructions** sont admises à condition :
  - de mettre en œuvre les orientations de mixité sociale et urbaine indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation soit pour toute opération de plus de 3 logements il sera produit un pourcentage de logements locatifs sociaux :
    - en zone UB et UBa 50% de LLS
  - de respecter les principes d'aménagement et de programmes, indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
  - que les demandes d'autorisations d'urbanisme permis d'aménager, permis de construire, etc...portent sur l'ensemble de l'OAP concernée. Les travaux devront être réalisés en une seule phase que ce soit les travaux de viabilisation aussi bien que les constructions.
- **les constructions et installations à destination d'activités de commerce et services assimilés, de bureaux ou d'artisanat** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic.

- **les constructions comportant des rez-de-chaussée à destination commerciale ou de services assimilés, de bureaux ou artisanales** est admis aux conditions suivantes :
  - les accès des locaux en rez-de-chaussée, doivent être distincts des accès permettant la desserte des étages supérieurs de la construction,
  - l'aménagement des rez-de-chaussée commerciaux ou de services assimilés ou de bureaux ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs pour les autres destinations autorisées dans la zone.
- **les affouillements et exhaussements de sols**, sont admis à condition :
  - d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
  - d'un dénivelé de moins de 2 mètres.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.**

### **ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **Les opérations d'aménagement et de constructions** doivent respecter les principes d'aménagement indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### **3.1 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et endroits où la visibilité est mauvaise.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres de bande de roulement, en limite séparative, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- Dans le cas de constructions en drapeaux, les accès nouveaux sont autorisés à la triple condition qu'ils aient une largeur minimale de 5 mètres, qu'il y ait une distance d'au moins 5 mètres entre la limite de l'accès et la construction la plus proche et que la longueur de la bande d'accès n'excède pas 50 mètres.
- L'implantation et la géométrie des accès, ainsi que les ouvrages nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie de desserte devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.
- Les accès seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large, permettant le stationnement de deux véhicules, en façade au niveau du portail, en-dehors de la voie publique.
- Dans le cas de parcelles construites, la création d'un second accès avec un portail et un accès sur la voirie publique en limite de propriété (sans recul de 5 mètres) pourra être autorisé dès lors que la parcelle concernée dispose déjà d'un accès principal dûment configuré avec un recul de 5 mètres offrant 2 places de midi.
- En cas de division parcellaire ainsi équipée, l'accès déjà existant devra obligatoirement être mis en conformité. Il sera alors remplacé par un portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large avec 2 places de midi.

#### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

- Pour une opération d'une à deux constructions, la largeur des voies ne pour
- Pour une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 2 constructions, les voies à créer doivent respecter les principes suivants :
  - voie à sens unique : largeur minimale d'emprise de 6 mètres, intégrant une chaussée de 3 mètres minimum et 2 trottoirs latéraux de 1,5 mètre de large.
  - voie à double sens : largeur minimale d'emprise de 8,5 mètres, intégrant une chaussée de 5,50 mètres minimum et au moins deux trottoirs latéraux de 1,5 mètre de large.
- **En UB et UBa** : les voies nouvelles finissant en impasse ne doivent pas excéder 60 mètres et doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).
- **En UBb, UBf et UBr** : les voies nouvelles finissant en impasse, desservant plus de 2 logements, dès lors qu'elles dépassent 60 mètres et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

### 3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Ces opérations doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.
- Dans le cas d'un usage partagé piéton / cycle, l'emprise minimale sera de 2,5 mètres et dans le cadre de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50 mètres.

## **ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 - Eau potable et défense incendie**

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire conforme aux réglementations transmises par les services compétents.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées**

- Toute construction ou installation générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif public. Ainsi, les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif public doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif public est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales sauf s'il est démontré, par une étude particulière, à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable suivant le règlement du SPANC. Dans ce cas l'évacuation des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel pourra être obtenu après avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur.
- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SPANC).



L'évacuation doit être gérée sur la parcelle. Toutefois, cette possibilité d'assainissement autonome ne sera pas autorisée pour les constructions nouvelles issues de division parcellaire.

### 4.3 – Gestion des eaux pluviales

#### En UB et UBa :

- Les eaux pluviales liées aux écoulements des constructions et à la minéralisation des sols, doivent être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles et, dans la mesure du possible, intégré au volume de la construction ou enterré.
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales, y compris dans le cadre d'extension d'un bâtiment existant.
- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés.
- En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées.

#### En UBb, UBf et UBr :

- Tout aménagement, agrandissement ou installation (construction et toute surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau souterrain collecteur d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette de projet.
- En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par un dispositif adapté à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, ...). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, y compris dans le cadre d'extension d'un bâtiment existant.
- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées.

### 4.4 - Réseaux divers

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, radiodiffusion, télévision, ...) doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.
- Les ouvrages annexes, (transformateurs, poste de refoulement, ...) doivent être rendus compatibles avec l'environnement proche.

### **ARTICLE UB5**

Sans objet (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**Hors Agglomération**, les distances minimales à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

- RD 936 : 35 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.
- RD 10<sup>E4</sup> (de la limite communale de Latresne au carrefour avec la RD 936<sup>E5</sup>) et la RD 936<sup>E5</sup> : 25 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 20 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.
- RD 10<sup>E4</sup> (du carrefour avec la RD 936<sup>E5</sup> à la limite communale de Fargues) : 15 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 10 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.

- RD 803 (piste Roger Lapébie) : 10 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 8 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.

**En Agglomération**, les distances à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

**En UB et UBa :**

- 20 mètres minimum de l'axe des routes départementales.
- 5 mètres minimum de l'alignement des voies (laquelle comprend la bande de roulement et les trottoirs ou les bas-côtés) existantes, à modifier ou à créer.

**En UBb et UBf :**

- Recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique existante (laquelle comprend la bande de roulement et les trottoirs ou les bas-côtés), à modifier ou à créer.

**En UBr :**

- Non réglementé (site de reconversion sans construction nouvelle)

**Dispositions particulières applicables dans toutes les zones :**

- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

**7.1 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

- **en UB :** les constructions doivent être implantées :
  - soit en ordre semi-continu, sur une limite séparative. La distance par rapport à l'autre limite séparative sera d'au-moins 5 mètres.
  - soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.
- **en UBa :** les constructions doivent être implantées :
  - soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
  - soit en ordre semi-continu, sur une limite séparative. La distance par rapport à l'autre limite séparative sera d'au-moins 5 mètres.
- **en UBb et UBf :** les constructions doivent être implantées :
  - soit en ordre semi-continu, sur la limite séparative du côté de l'accès au lot. La partie située en limite séparative devra être réservée à un garage ou une annexe accolée à la construction principale. Ce garage ou cette annexe ne pourra disposer d'une longueur latérale en limite séparative excédant 10 mètres. La partie non située sur la limite séparative devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite latérale.
  - soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

**En UBr :**

- Non réglementé (site de reconversion sans construction nouvelle)

**7.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites de fond de terrain d'assiette :**

- Les constructions doivent être implantées 5 mètres minimum de la limite séparative de fond de terrain d'assiette.

**7.3 – Dispositions particulières**

- Dans le cas d'implantation de piscine, un recul du bassin de 4 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette est obligatoire.
- Les annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> doivent être implantées obligatoirement dans la continuité de la construction principale.
- Les annexes inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> peuvent soit être implantées en continuité de la construction principale, soit séparées des constructions principales avec une distance d'1,50 mètre minimum de toute limite séparative.
- Les abris de jardin ne doivent pas excéder 20 m<sup>2</sup> et sont admis en fond de terrain d'assiette, à condition

- d'être implantés à 1,50 mètre minimum de la limite de fond de terrain d'assainissement.
- Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant ou un cours d'eau, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'axe de cet écoulement.
  - Une implantation différente pourra être admise dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les présentes dispositions s'appliquent, y compris dans les opérations d'aménagement d'ensemble
  - Dans le cas d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU, la surélévation de celle-ci sera autorisée sur tout ou partie de l'existant à la condition que cela n'ait pas pour effet la création d'un nouveau logement.

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE**

### **FONCIERE**

#### **En UB et UBa :**

- Les constructions non contiguës doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

#### **En UBb, UBf et UBr :**

- Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale de recul au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, cette distance est portée à 5 mètres pour les zones UBc et UBf.  
La distance minimale de recul devant être calculée à partir du nu extérieur de la façade. Cette distance est ramenée à 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles.
- **Dans toutes les zones**, les présentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de l'implantation d'une piscine.

## **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **En UB et UBa :**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

#### **En UBb :**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

#### **En UBf :**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

#### **En UBr :**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de la zone.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les règles indiquées dans les dispositions générales.

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée.
- La hauteur maximale des annexes séparées des constructions principales et des abris de jardin ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage (hors locaux poubelles et garages pour deux-roues).
- Dans le cas d'annexe accolée à la construction principale, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur de ladite construction principale.

### **10.2 – Dispositions particulières :**

- Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.1 Principe général

- Respecter un parti architectural s’inspirant de l’architecture traditionnelle ou avoisinante, tout en pouvant comporter des adaptations contemporaines s’harmonisant avec le parti existant.
- Le choix de l’implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes et n’aggrave pas le ruissellement sur le fond inférieur.

### 11.2 Toitures

- **Pour les toits en pente :**
  - les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture et comprises entre 20% et 40%.
- les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont autorisées uniquement si elles ont la couleur et l’aspect naturel de la tuile. Un autre matériau pourra être admis, dès lors que l’aspect n’est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les tuiles de couleur sombres sont interdites.
  - les panneaux solaires sont admis sous réserve d’être intégrés dans le prolongement ou dans l’épaisseur de la toiture, selon le même angle d’inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l’espace public
- **Pour les toitures terrasses et les toitures plates :**
  - les « toitures terrasses » sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être accessibles dans leur usage courant,
  - les « toitures plates » : sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être inaccessibles dans leur usage courant.
    - pour des raisons d’homogénéité architecturales et d’empreinte historique, les nouvelles constructions à toiture plate ne sont pas admises. Cependant, les corps de bâtiments encadrant ou reliant un bâtiment principal pourront être admis avec une toiture plate (le corps de bâtiment à toiture plate devant représenter moins de 50% de la surface de toiture du bâtiment principal).
    - les panneaux solaires sont admis sous réserve que les capteurs solaires aient un angle d’inclinaison au plus égal à 35% et soient cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
    - la végétalisation est admise.
- **Les matériaux de couverture translucides sont admis**, dans le cas de vérandas ou de serres.

### 11.3 Façades

- Les épidermes de façades seront préférentiellement réalisés avec des matériaux naturels notamment la pierre appareillée ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc cassé, beige ou gris clair)
- Les matériaux autre que le bois, laissés à l’état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) sont interdits.
- Les descentes d’eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades.
- Les constructions d’architecture contemporaine usant de pastiches et tout élément d’architecture typique d’une autre région sont interdites.

### 11.4 Constructions annexes

- Les façades des constructions annexes seront traitées avec les mêmes matériaux ou teintes que ceux utilisés pour la construction principale, ou en bois
- Les toitures des constructions annexes doivent être de même aspect, de même teinte ou de mêmes matériaux que celles de la construction principale.
- Les constructions annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> auront une toiture à 2 pentes.

### 11.5 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L’autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celle-ci est soit située à l’intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité) ou soit de nature à porter atteinte à l’environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.
- Dans le cadre d’une opération d’aménagement d’ensemble, les clôtures devront faire l’objet d’une étude globale, préalable à leur réalisation, qu’elle soit immédiate ou différée. Les haies vives et champêtres pourront remplacer les clôtures.

– Clôtures sur voie ou emprise publique :

- les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et du même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- les clôtures non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou en l'autre des types suivants :
  - mur de pierres maçonné ou enduit, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise,
  - mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra excéder 1,80 mètre.
  - haie uniquement végétale, dont la plantation devra être faite à plus d'1 mètre de la limite séparative.

– Clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette :

- elles seront constituées soit :
  - d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé, beige, marron, gris ou noir) ou encore d'une clôture pleine. Dans ce cas, la hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres,
  - d'un mur bahut surmonté de panneaux occultant. Dans ce cas, le mur bahut ne pourra excéder 0,80 m de hauteur, les panneaux occultants ne pourront excéder 1,20 m de hauteur et la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.
 Toutefois, dans le cas de deux parcelles en terrasse, la hauteur des panneaux occultant pourra être portée à 1,60 mètres. Il est précisé que dans cette disposition de deux parcelles en terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 2,80 mètres. La hauteur étant calculée depuis le niveau de sol le plus bas des 2 parcelles
- elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive. Un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée mais devra être retiré dans un délai maximum de 3 ans. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de clôture pleine.

#### 11.6 Antennes et éléments techniques

- Les éléments concourants au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

#### 11.7 Locaux annexes et techniques

- Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrées dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débords par rapport à l'espace public.
- Il devra être prévu sur chaque parcelle une aire de présentation des poubelles d'une surface minimale d'1,5m<sup>2</sup> par logement, enserrée d'une protection visuelle, en bordure immédiate de l'emprise publique et à proximité immédiate des accès.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :
  - le lieu de stockage des poubelles et les locaux qui pourraient être prévus pour les deux-roues devront également être intégrés dans le volume de la construction. Une aire de présentation des poubelles devra être réalisée en bordure immédiate de la voie, enserrée d'une protection visuelle et être aménagée sur le terrain d'assiette du projet.
  - les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils devront être regroupés en bord de voie et en un seul lieu.

**11.8 Travaux concernant le bâti ancien**

- Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :
  - la hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes,).
  - la forme de la pente et du type de toiture.
  - l'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures.
  - les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades.
  - les éléments de menuiserie et de serrurerie.

**ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1 Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet

**12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les constructions à destination d'habitat :
  - en UB et UBa : 2 places de stationnements par logement (garage ou aire aménagée) et 2 places de midi sur la parcelle devant le portail.
  - en UBb, UBf et UBr : 2 places de stationnement au moins par logement, quels que soient la surface du logement et le mode de financement de celui-ci. De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, devra être réalisé :
    - 1 place visiteur par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs,
    - 1 place visiteur par tranche de 2 logements individuels.
- Pour les constructions à destination d'habitat locatif social :
  - dans la mesure du possible, 2 places de stationnements au moins par logement, quel que soient la surface du logement et le mode de financement de celui-ci. De surcroît, devra être réalisé :
    - 1 place visiteur par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs,
    - 1 place visiteur par tranche de 2 logements individuels.
- Pour les constructions à destination de commerces :
  - une fois et demie la surface de plancher affectée à la surface de vente devra être aménagée en stationnement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

**12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo**

Les opérations d'aménagement et de constructions devront respecter les obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation (articles R111-14-4 à R111-14-8) et précisées dans l'Arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>,
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

**12.4 Modalités d'application**

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou deux-roues que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

**ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****Dans toutes les zones :**

- **Les opérations d'aménagement et de constructions** doivent respecter les principes d'aménagement indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les espaces verts identifiés au document graphique comme "espaces verts à préserver" doivent être conservés ou aménagés en espaces verts. Des chemins peuvent y être aménagés dès lors qu'ils n'entraînent pas la suppression d'arbres.
- Une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 10 mètres d'épaisseur devra être créée entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles et viticoles.
- Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> (places, accès et dégagements compris) doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige (si possible à feuillage persistant et sous forme de bosquet) pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. Il sera planté d'une manière privilégiée les essences locales, notamment :
  - arbres : chêne pédonculé, châtaigner, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime.
  - arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction, les arbres existants doivent être, dans la mesure du possible, préservés et faire l'objet d'un relevé de géomètre et d'une étude explicitant la prise en compte de la préservation desdits arbres recensés. Les abattages d'arbres de haute futaie devront être justifiés et si possible évités.

**S'applique uniquement en UB et UBa :**

- La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 60 % de la superficie totale du terrain

**S'applique uniquement en UBb et UBf :**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 3 logements, doivent comporter des espaces libres collectifs dont la surface doit être au moins égale à 40% du terrain d'assiette de l'opération ; ces 40% incluant au moins 20% d'espaces libres collectifs accessibles à tous.
- Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région et si possible à feuillage persistant. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante (dont les haies anciennes d'essences autochtones) ou des plantations arborées y seront réalisées

**S'applique uniquement en UBr :**

- La superficie d'espace vert en pleine terre n'est pas réglementée (site de reconversion urbaine dont les espaces verts ont déjà été protégés par un classement en zone N).

**ARTICLES UB14**

Sans objet (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

**ARTICLES UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN**

**MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée

**ARTICLES UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN**

**MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.

Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

**Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques**

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Gironde.
- En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement.



## Dispositions applicables en zones UC

### Caractère de la zone

La zone **UC** correspond aux quartiers résidentiels de moindre densité

Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

Cette zone UC comprend également :

- le secteur UCv, correspondant au lotissement de très faible densité dit "Vallon de Calonne".

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **1.1 Sont interdites les constructions suivantes :**

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions à destination d'activité industrielle.
- les constructions à destination d'entrepôt.

#### **Sont interdites en plus en UCv :**

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- les constructions à destination d'activités artisanales.

#### **1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :**

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

Pour information, les zones UC et UCv se situent en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction ou opération d'aménagement se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et les recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

— **L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont admises à condition de ne pas être situées sur les zones des carrières souterraines répertoriées au document graphique du règlement**

— **les opérations d'aménagement et de constructions** sont admises à condition :

- de mettre en œuvre les orientations de mixité sociale et urbaine indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation soit pour toute opération de plus de 3 logements il sera produit un pourcentage de logements locatifs sociaux :
  - en zone UC 50% de LLS

— **les constructions et installations à destination d'activités de commerce et services assimilés, bureaux ou d'artisanat** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent

- **les affouillements et exhaussements de sols**, sont admis à condition :
  - d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
  - d'un dénivelé de moins de 2 mètres.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.**

### **ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- **Les opérations d'aménagement et de constructions** doivent respecter les principes d'aménagement indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **3.1 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et endroits où la visibilité est mauvaise.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- Dans le cas de constructions en drapeaux, les accès nouveaux sont autorisés à la triple condition qu'ils aient une largeur minimale de 5 mètres, qu'il y ait une distance d'au moins 5 mètres entre la limite de l'accès et la construction la plus proche et que la longueur de la bande d'accès n'excède pas 50 mètres.  
Toutefois, dans le cas où une bande d'accès existe déjà au moment de l'approbation du PLU, la longueur de ladite bande d'accès pourra être étendue jusqu'à 90 mètres.
- L'implantation et la géométrie des accès, ainsi que les ouvrages nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie de desserte devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.
- Les accès seront de 5 mètres de largeur et munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, permettant le stationnement de deux véhicules, en façade au niveau du portail, en-dehors de la voie publique.
- Dans le cas de parcelles construites, la création d'un second accès avec un portail et un accès sur la voirie publique en limite de propriété (sans recul de 5 mètres) pourra être autorisé dès lors que la parcelle concernée dispose déjà d'un accès principal dûment configuré avec un recul de 5 mètres offrant 2 places de midi.
- En cas de division parcellaire ainsi équipée, l'accès déjà existant devra obligatoirement être mis en conformité. Il sera alors remplacé par un portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large avec 2 places de midi.

#### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.
- Pour une opération d'une à deux constructions, la largeur des voies ne pourra être inférieure à 5 mètres.
- Pour une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 2 constructions, les voies à créer doivent respecter les principes suivants :
  - voie à sens unique : largeur minimale d'emprise de 6 mètres, intégrant une chaussée de 3 mètres minimum et deux trottoirs de 1,5 mètre de large.
  - voie à double sens : largeur minimale d'emprise de 8,5 mètres, intégrant une chaussée de 5,50 mètres minimum et deux trottoirs de 1,5 mètre de large.
- Les voies nouvelles finissant en impasse ne doivent pas excéder 60 mètres et doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

### 3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.
- Dans le cas d'un usage partagé piéton / cycle, l'emprise minimale sera de 2,5 mètres et dans le cadre de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50 mètre.

## **ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### 4.1 - Eau potable et défense incendie

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire conforme aux réglementations transmises par les services compétents.

### 4.2 - Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif public. Ainsi, les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits dans les zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.
  - Le raccordement au réseau d'assainissement collectif public doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
  - Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
  - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif public est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.
  - L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales sauf s'il est démontré, par une étude particulière, à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable suivant le règlement du SPANC. Dans ce cas l'évacuation des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel pourra être obtenu après avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur.
  - En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SIEA-SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle.
- Toutefois, cette possibilité d'assainissement autonome ne sera pas autorisée pour les constructions nouvelles issues de division parcellaire.

### 4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales liées aux écoulements des constructions et à la minéralisation des sols doivent être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles et, dans la mesure du possible, intégré au volume de la construction ou enterré.
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales, y compris dans le cadre d'extension d'un bâtiment existant.

- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés.
- En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées.

#### 4.4 - Réseaux divers

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, radiodiffusion, télévision, ...) doivent être obligatoirement réalisés en souterrain
- Les ouvrages annexes, (transformateurs, poste de refoulement, ...) doivent être rendus compatibles avec l'environnement proche.

### ARTICLE UC5

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

### ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

**Hors Agglomération**, les distances minimales à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

- RD 936 : 35 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.
- RD 10<sup>E4</sup> (de la limite communale de Latresne au carrefour avec la RD 936<sup>E5</sup>) et la RD 936<sup>E5</sup> : 25 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 20 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.
- RD 10<sup>E4</sup> (du carrefour avec la RD 936<sup>E5</sup> à la limite communale de Fargues) : 15 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 10 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction
- RD 803 (piste Roger Lapébie) : 10 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 8 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.

**En Agglomération**, les distances à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

- 20 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres minimum de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

#### Dispositions particulières :

- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement
- Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

### ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.1 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives.

#### 7.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites de fond de terrain d'assiette :

- Les constructions doivent être implantées 10 mètres minimum de la limite séparative de fond de terrain d'assiette.

#### 7.3 – Dispositions particulières

- Dans le cas d'implantation de piscine, un recul du bassin de 4 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette est obligatoire.

- Les annexes supérieures à 20 m<sup>2</sup> doivent être implantées obligatoirement dans la continuité de la construction principale.
- Les annexes inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> peuvent soit être implantées en continuité de la construction principale, soit séparées des constructions principales avec une distance d'1,50 mètre minimum de toute limite séparative.
- Les abris de jardin ne doivent pas excéder 20m<sup>2</sup> et sont admis en fond de terrain d'assiette, à condition d'être implantés à 1,50 mètre minimum de la limite de fond de terrain d'assiette.
- Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant ou un cours d'eau, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'axe de cet écoulement.
- Une implantation différente pourra être admise dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les présentes dispositions s'appliquent, y compris dans les opérations d'aménagement d'ensemble.
- Dans le cas d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU la surélévation de celle-ci sera autorisée sur tout ou partie de l'existant à la condition que cela n'ait pas pour effet la création d'un nouveau logement

#### **ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - au bassin dans le cas d'implantation d'une piscine,
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **En UC :**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

##### **En UCv :**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 5 % de la superficie totale du terrain, avant ou après division.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 – Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les règles indiquées dans les dispositions générales

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.
- La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée.
- La hauteur maximale des annexes séparées des constructions principales et des abris de jardin ne pourra excéder 3,50 mètres au faitage (hors locaux poubelles et garages pour deux-roues).
- Dans le cas d'annexe accolée à la construction principale, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur de ladite construction principale.

##### **10.2 – Dispositions particulières :**

- Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****11.1 Principe général**

- Respecter un parti architectural s’inspirant de l’architecture traditionnelle ou avoisinante, tout en pouvant comporter des adaptations contemporaines s’harmonisant avec le parti existant.
- Le choix de l’implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes et n’aggrave pas le ruissellement sur le fond inférieur.

**11.2 Toitures**

- **Pour les toits en pente :**
  - les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture et comprises entre 20% et 40%.
- les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont autorisées uniquement si elles ont la couleur et l’aspect naturel de la tuile. Un autre matériau pourra être admis, dès lors que l’aspect n’est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les tuiles de couleur sombres sont interdites.
  - les panneaux solaires sont admis sous réserve d’être intégrés dans le prolongement ou dans l’épaisseur de la toiture, selon le même angle d’inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l’espace public
- **Pour les toitures terrasses et les toitures plates :**
  - les « toitures terrasses » sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être accessibles dans leur usage courant,
  - les « toitures plates » : sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être inaccessibles dans leur usage courant.
    - pour des raisons d’homogénéité architecturales et d’empreinte historique, les nouvelles constructions à toiture plate ne sont pas admises. Cependant, les corps de bâtiments encadrant ou reliant un bâtiment principal pourront être admis avec une toiture plate (le corps de bâtiment à toiture plate devant représenter moins de 50% de la surface de toiture du bâtiment principal).
    - les panneaux solaires sont admis sous réserve que les capteurs solaires aient un angle d’inclinaison au plus égal à 35% et soient cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
    - la végétalisation est admise.
- **Les matériaux de couverture translucides sont admis**, dans le cas de vérandas ou de serres.
- Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

**11.3 Façades**

- Les épidermes de façades seront préférentiellement réalisés avec des matériaux naturels notamment la pierre appareillée ou les moellons et matériaux se rapprochant des teintes et enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre de Gironde (blanc cassé, beige ou gris clair).
- Les matériaux autre que le bois, laissés à l’état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) sont interdits
- Les descentes d’eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades.
- Les constructions d’architecture contemporaine usant de pastiches et tout élément d’architecture typique d’une autre région sont interdites.
- Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

#### 11.4 Constructions annexes

- Les façades des constructions annexes seront traitées avec les mêmes matériaux ou teintes que ceux utilisés pour la construction principale, ou en bois
- Les toitures des constructions annexes doivent être de même aspect, de même teinte ou de mêmes matériaux que celles de la construction principale.
- Les constructions annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> auront une toiture à 2 pentes.
- Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 11.5 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celle-ci est soit située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité) ou soit de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée. Les haies vives et champêtres pourront remplacer les clôtures
- Clôtures sur voie ou emprise publique :
  - les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et du même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel
  - les clôtures non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou en l'autre des types suivants :
    - mur de pierres maçonné ou enduit, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise,
    - mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra excéder 1,80 mètre.
    - haie uniquement végétale, dont la plantation devra être faite à plus d'1 mètre de la limite séparative.
- Clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette :
  - elles seront constituées soit :
    - d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé, beige, marron, gris ou noir) ou encore d'une clôture pleine. Dans ce cas, la hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres,
    - d'un mur bahut surmonté de panneaux occultant. Dans ce cas, le mur bahut ne pourra excéder 0,80 m de hauteur, les panneaux occultants ne pourront excéder 1,20 m de hauteur et la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.
 Toutefois, dans le cas de deux parcelles en terrasse, la hauteur des panneaux occultant pourra être portée à 1,60 mètres. Il est précisé que dans cette disposition de deux parcelles en terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 2,80 mètres. La hauteur étant calculée depuis le niveau de sol le plus bas des 2 parcelles
  - elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive. Un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée mais devra être retiré dans un délai maximum de 3 ans. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de clôture pleine.
- Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 11.6 Antennes et éléments techniques

- Les éléments concourants au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC



**11.7 Locaux annexes et techniques**

- Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrées dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débords par rapport à l'espace public.
- Il devra être prévu sur chaque parcelle une aire de présentation des poubelles d'une surface minimale d'1,5m<sup>2</sup> par logement, enserrée d'une protection visuelle, en bordure immédiate de l'emprise publique et à proximité immédiate des accès.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :
  - le lieu de stockage des poubelles et les locaux qui pourraient être prévus pour les deux-roues devront également être intégrés dans le volume de la construction. Une aire de présentation des poubelles devra être réalisée en bordure immédiate de la voie, enserrée d'une protection visuelle et être aménagée sur le terrain d'assiette du projet.
  - les locaux techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique, ils devront être regroupés en bord de voie et en un seul lieu.

**11.8 Travaux concernant le bâti ancien**

- Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :
  - la hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
  - la forme de la pente et du type de toiture.
  - l'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures.
  - les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades.
  - les éléments de menuiserie et de serrurerie.
- les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques,
- les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

**ARTICLE UC12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1 Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

**12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les constructions à destination d'habitat : 2 places de stationnements par logement (garage ou aire aménagée) et 2 places de midi sur la parcelle devant le portail.
- Pour les constructions à destination d'habitat locatif social :
  - dans la mesure du possible, 2 places de stationnements au moins par logements, quel que soient la surface du logement et le mode de financement de celui-ci. De surcroît, devra être réalisé :
    - 1 place visiteur par tranche de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements collectifs,
    - 1 place visiteur par tranche de 2 logements individuels.
- Pour les constructions à destination de commerces :
  - une fois et demie la surface de plancher affectée à la surface de vente devra être aménagée en stationnement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation



### 12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

Les opérations d'aménagement et de constructions devront respecter les obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation (articles R111-14-4 à R111-14-8) et précisées dans l'Arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>,
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher

### 12.4 Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente
- En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

## **ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 10 mètres d'épaisseur devra être créée entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles et viticoles.
- Les espaces verts identifiés au document graphique comme "espaces verts à préserver" doivent être conservés ou aménagés en espaces verts. Des chemins peuvent y être aménagés dès lors qu'ils n'entraînent pas la suppression d'arbres.
- Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> (places, accès et dégagements compris) doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige (si possible à feuillage persistant et sous forme de bosquet) pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. Il sera planté d'une manière privilégiée les essences locales, notamment :
  - arbres : chêne pédonculé, châtaigner, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime
  - arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun.
- Dans le cadre d'opération d'aménagement de moins de 3 logements, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter :
  - en UC : au moins 70% de la superficie totale du terrain,
  - en UCv : au moins 90% de la superficie totale du terrain.

Pour toute opération d'aménagement ou de construction, les arbres existants doivent être, dans la mesure du possible, préservés et faire l'objet d'un relevé de géomètre et d'une étude explicitant la prise en compte de la préservation desdits arbres recensés. Les abattages d'arbres de haute futaie devront être justifiés et si possible évités.

- Dans le cadre d'opération d'aménagement de plus de 3 logements, elle doit comporter des espaces libres collectifs dont la surface doit être au moins égale à 40% du terrain d'assiette de l'opération ; ces 40% incluant au moins 20% d'espaces libres collectifs accessibles à tous. Au moins la moitié de ces espaces libres doit être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région et si possible à feuillage persistant. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante (dont les haies anciennes d'essences autochtones) ou des plantations arborées y seront réalisées.

## **ARTICLES UC14**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

## **ARTICLES UC15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

## **ARTICLES UC16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.

Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

### **Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques**

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Gironde.
- En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement.

## Dispositions applicables en zones UG

### Caractère de la zone

La zone **UG** correspond aux zones affectées aux équipements et aux services publics.

### ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **.1 Sont interdites les constructions suivantes :**

- les constructions à usage de commerce.
- les constructions à usage d'activités artisanales.
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions à destination d'activité industrielle.
- les constructions à destination d'entrepôt.

#### **.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :**

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

Pour information, la zone UG se situe en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction ou opération d'aménagement se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et des recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

- **Les constructions et installations à destination d'habitation** sont admises à condition qu'elles soient directement liées au gardiennage des installations de la zone concernée.
- **les constructions et installations à destination d'activités de bureaux** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

## **ARTICLE UG3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et endroits où la visibilité est mauvaise.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès ne sont pas réglementés et seront déterminés au regard de l'importance et du positionnement de l'opération.
- L'implantation et la géométrie des accès, ainsi que les ouvrages nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie de desserte devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.
- Les nouveaux accès ou les accès aux constructions nouvelles et extensions seront munis d'un sas d'entrée en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, permettant le stationnement de véhicule, en façade au niveau du portail, en-dehors de la voie publique.
- Dans le cas de parcelles construites, la création d'un second accès avec un portail et un accès sur la voirie publique en limite de propriété (sans recul de 5 mètres) pourra être autorisé dès lors que la parcelle concernée dispose déjà d'un accès principal dûment configuré avec un recul de 5 mètres offrant 2 places de midi.
- En cas de division parcellaire ainsi équipée, l'accès déjà existant devra obligatoirement être mis en conformité. Il sera alors remplacé par un portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large avec 2 places de midi.

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.
- La largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 mètres.
- Les voies nouvelles finissant en impasse ne doivent pas excéder 60 mètres et doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

### **3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.
- Dans le cas d'un usage partagé piéton / cycle, l'emprise minimale sera de 2,5 mètres et dans le cadre de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50 mètres.

## **ARTICLE UG4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 - Eau potable et défense incendie**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire conforme aux réglementations transmises par les services compétents.

**4.2 - Assainissement des eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif public.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif public est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales sauf s'il est démontré, par une étude particulière, à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable suivant le règlement du SPANC. Dans ce cas l'évacuation des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel pourra être obtenu après avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur.
- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SIEA-SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle.
- L'évacuation doit être gérée sur la parcelle.

**4.3 – Gestion des eaux pluviales**

- Les eaux pluviales, liées à l'écoulement des constructions et à la minéralisation des sols, doivent être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles et, dans la mesure du possible, intégré au volume de la construction ou enterré.
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales, y compris dans le cadre d'extension d'un bâtiment existant.
- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés.
- En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées.

**4.4 - Réseaux divers**

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, radiodiffusion, télévision, ...) doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.
- Les ouvrages annexes, (transformateurs, poste de refoulement, ...) doivent être rendus compatibles avec l'environnement proche.

**ARTICLE UG5**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

**ARTICLE UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**Hors Agglomération**, les distances minimales à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

- RD 936 : 35 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.

- RD 10<sup>F</sup>4 (de la limite communale de Latresne au carrefour avec la RD 936<sup>F</sup>5) et la RD 936<sup>F</sup>5 : 25 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 20 mètres de l'axe pour les autres catégories de construction.
- RD 10<sup>F</sup>4 (du carrefour avec la RD 936<sup>F</sup>5 à la limite communale de Fargues) : 15 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 10 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.
- RD 803 (piste Roger Lapébie) : 10 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 8 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.

**En Agglomération**, sans objet.

**Dispositions particulières :**

- Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

- Les constructions peuvent être implantées en ordre continu (sur les 2 limites séparatives), en ordre semi-continu (sur une limite séparative) ou en ordre discontinu.

**7.2 – Dispositions particulières**

- Les annexes ne sont pas réglementées.

**ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet

**ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 – Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les règles indiquées dans les dispositions générales.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 20,00 mètres.
- La hauteur des annexes n'est pas réglementée.

**10.2 – Dispositions particulières :**

- Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants.

## **ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Principe général**

- Respecter un parti architectural s’inspirant de l’architecture traditionnelle ou avoisinante, tout en pouvant comporter des adaptations contemporaines s’harmonisant avec le parti existant.
- Le choix de l’implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes et n’aggrave pas le ruissellement sur le fond inférieur.

### **11.2 Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L’autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celle-ci est soit située à l’intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité) ou soit de nature à porter atteinte à l’environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

### **11.3 Locaux annexes et techniques**

- Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrées dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débords par rapport à l’espace public.
- Il devra être prévu sur chaque parcelle une aire de présentation des poubelles d’une surface correspondant aux besoins de l’opération, enserrée d’une protection visuelle, en bordure immédiate de l’emprise publique et à proximité immédiate des accès.

### **11.4 Travaux concernant le bâti ancien**

- Toute modification d’aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l’existant et notamment de :
  - la hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes,).
  - la forme de la pente et du type de toiture.
  - l’ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures.
  - les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades.
  - les éléments de menuiserie et de serrurerie.

## **ARTICLE UG 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d’assiette du projet.

### **12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les constructions à destination d’habitat : 2 places de stationnements par logement (garage ou aire aménagée).
- Pour les constructions à destination de bureaux
  - une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L’ensemble de ces dispositions ne s’appliquent pas à l’aménagement des bâtiments existants dont le volume n’est pas modifié et dont la nouvelle destination n’entraîne pas d’augmentation de fréquentation.

### 12.3 Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente
- En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

### **ARTICLE UG13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces verts identifiés au document graphique comme « espaces verts à préserver » doivent être conservés ou aménagés en espaces verts. Des chemins peuvent y être aménagés dès lors qu'ils n'entraînent pas la suppression d'arbres.
- Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> (places, accès et dégagements compris) doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige (si possible à feuillage persistant et sous forme de bosquet) pour 4 places de stationnement.
- Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. Il sera planté d'une manière privilégiée les essences locales, notamment :
  - arbres : chêne pédonculé, châtaigner, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime.
  - arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun.

### **ARTICLES UG14**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

### **ARTICLES UG15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

### **ARTICLES UG16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.

Les mât porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.



Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Gironde.
- En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement.

## Dispositions applicables en zones UY

### Caractère de la zone

La zone **UY** correspond aux espaces économiques et aux activités tertiaires publiques ou privées.

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

#### **.1 Sont interdites les constructions suivantes :**

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités polluantes relevant de la directive 2012/18/UE du 4 juillet 2012 dite SEVESO 3.

#### **.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :**

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

Pour information, la zone UY se situe en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction ou opération d'aménagement se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et des recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

- **Les constructions et installations à destination d'habitation** sont admises à condition qu'elles soient directement liées au gardiennage des installations de la zone concernée.
- **les constructions et installations à destination d'activités de commerces, artisanat et de bureaux** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, sont autorisés sans limite de surface pour la réalisation de bassin de rétention. Dans les autres cas, ils sont admis à condition :
  - d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup>,
  - d'un dénivelé de moins de 2 mètres,
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

**ARTICLE UY3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES  
OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et endroits où la visibilité est mauvaise. Les accès devront être, autant que faire se peut, regroupés de manière à constituer un ordonnancement facilitant la visibilité et la sécurité sur la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès directs sur la RD936 et la RD10<sup>E</sup>4 sont interdits.
- Les accès doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres. La largeur est mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération.
- L'implantation et la géométrie des accès, ainsi que les ouvrages nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie de desserte devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.
- Dans le cas de parcelles construites, la création d'un second accès avec un portail et un accès sur la voirie publique en limite de propriété (sans recul de 5 mètres) pourra être autorisé dès lors que la parcelle concernée dispose déjà d'un accès principal dûment configuré avec un recul de 5 mètres offrant 2 places de midi.
- En cas de division parcellaire ainsi équipée, l'accès déjà existant devra obligatoirement être mis en conformité. Il sera alors remplacé par un portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large avec 2 places de midi.

**3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.
- Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 10 mètres, incluant une chaussée de 6 mètres et des trottoirs latéraux d'au moins 1,5 mètre de large et permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- Les voies nouvelles finissant en impasse ne doivent pas excéder 60 mètres et doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir), y compris pour les véhicules lourds et longs de type semi-remorque.

**3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
- Ces opérations doivent prévoir leur raccordement aux cheminements ouverts au public, existants ou prévus à proximité immédiate du terrain concerné, et le cas échéant la continuité des parcours piétons - cycles sur leur emprise.
- Dans le cas d'un usage partagé piéton / cycle, l'emprise minimale sera de 2,5 mètres et dans le cadre de trottoirs seuls, l'emprise minimale sera de 1,50 mètres.

**ARTICLE UY4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET  
D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

**4.1 - Eau potable et défense incendie**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lors suffisantes, soit par un dispositif complémentaire conforme aux réglementations transmises par les services compétents.

#### 4.2 - Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif public.
  - Le raccordement au réseau d'assainissement collectif public doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
  - Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
  - Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif public est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.
  - L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales sauf s'il est démontré, par une étude particulière, à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable suivant le règlement du SPANC. Dans ce cas l'évacuation des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel pourra être obtenue après avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur.
  - En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SIEA-SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle.
- Toutefois, cette possibilité d'assainissement autonome ne sera pas autorisée pour les constructions nouvelles issues de division parcellaire.

#### 4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales, liées aux écoulements des constructions et à la minéralisation des sols, doivent être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles et, dans la mesure du possible, intégré au volume de la construction ou enterré.
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales, y compris dans le cadre d'extension d'un bâtiment existant.
  - ces eaux devront être évacuées après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés.
- En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées.
- Exceptionnellement, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, le rejet sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, ou dans le cas contraire, vers l'exutoire naturel le plus proche :
  - ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
  - les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.
  - ces eaux devront être évacuées après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.

- il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales.

#### 4.4 - Réseaux divers

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, radiodiffusion, télévision, ...) doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.
- Les ouvrages annexes, (transformateurs, poste de refoulement, ...) doivent être rendus compatibles avec l'environnement proche.

#### **ARTICLE UY5**

Sans objet (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

#### **ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**Hors Agglomération**, les distances minimales à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

- RD 936 : 35 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.
- RD 10<sup>E4</sup> (de la limite communale de Latresne au carrefour avec la RD 936<sup>E5</sup>) et la RD 936<sup>E5</sup> : 25 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 20 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.
- RD 10<sup>E4</sup> (du carrefour avec la RD 936<sup>E5</sup> à la limite communale de Fargues) : 15 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 10 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.

**En Agglomération**, les distances à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

#### **Dispositions particulières :**

- Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension mesurée de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus, si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité, et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

#### **ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **7.1 – Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :**

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée depuis le sol naturel avant travaux, au droit de la limite correspondante, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.
- Les constructions annexes devront être accolées ou incorporées à la construction principale.

##### **7.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites de fond du terrain d'assiette :**

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative de fond du terrain d'assiette.

##### **7.3 – Dispositions particulières**

- Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant ou un cours d'eau, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de cet écoulement.
- Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- En cas d'impossibilité démontrée et dans le cas d'annexes supplémentaires ou à l'existence d'un bâtiment principal, des annexes séparées sont admises à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit et qu'elles soient édifiées sur l'une des limites séparatives latérales ou de fond de terrain d'assiette ou à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives et de fond de terrain d'assiette.
- L'extension des habitations construites antérieurement à l'entrée en vigueur du PLU seront tolérées en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

## **ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 4 mètres l'une de l'autre.

## **ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

## **ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les règles indiquées dans les dispositions générales.

- La hauteur maximale des constructions nouvelles (bâtiments liés à l'exploitation de l'entreprise) ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Cette hauteur est descendue à 7,00 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

### **10.2 – Dispositions particulières :**

- Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un dépassement de cette hauteur maximale pourra être admis pour certaines parties de bâtiment à caractère fonctionnel (silos, tours techniques, cheminées, ...)

## **ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Principe général**

- Respecter un parti architectural s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou avoisinante, tout en pouvant comporter des adaptations contemporaines s'harmonisant avec le parti existant.
- Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes et n'aggrave pas le ruissellement sur le fond inférieur.

### **11.2 Toitures**

- Les toits en pente sont autorisés
- Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées.  
Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.
- Des dispositions différentes ne seront admises que si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure, de matériaux et de couleurs que les façades principales du bâtiment.

### **11.3 Façades**

- Les matériaux autre que le bois, laissés à l'état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) sont interdits

- Les descentes d’eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer d’une autre région sont interdites.

#### 11.4 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L’autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celle-ci est soit située à l’intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité) ou soit de nature à porter atteinte à l’environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

#### 11.5 Antennes et éléments techniques

- Les éléments concourants au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l’espace public ou la rue qui dessert la construction, à l’exception des souches de VMC.

#### 11.6 Locaux annexes et techniques

- Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrées dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débords par rapport à l’espace public.
- Il devra être prévu sur chaque parcelle une aire de présentation des poubelles, enserrée d’une protection visuelle, en bordure immédiate de l’emprise publique et à proximité immédiate des accès, d’une surface de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante ou à créer.

#### 11.5 Travaux concernant le bâti ancien

- Toute modification d’aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l’existant et notamment de :
  - la hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
  - la forme de la pente et du type de toiture.
  - l’ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures.
  - les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades.
  - les éléments de menuiserie et de serrurerie.

### ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

#### 12.1 Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d’assiette du projet.

#### 12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d’habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnements par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination industrielle : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d’entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination de commerces : une fois et demie la surface de plancher affectée à la surface de vente devra être aménagée en stationnement.

Une note spécifique devra obligatoirement être jointe à la demande de permis de construire faisant apparaître la fonctionnalité de l'établissement, au titre des circulations, manœuvre et stationnement des véhicules légers, des véhicules utilitaires et des poids-lourds.

### 12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo

Les opérations d'aménagement et de constructions devront respecter les obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation (articles R111-14-4 à R111-14-8) et précisées dans l'Arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>,
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

### 12.4 Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

## **ARTICLE UY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 10 mètres d'épaisseur devra être créée entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles et viticoles.
- Les aires de stationnement de plus de 200m<sup>2</sup> (places, accès et dégagements compris) doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige (si possible à feuillage persistant et sous forme de bosquet) pour 4 places de stationnement.
- Les plantations existantes seront maintenues et les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet. Il sera planté d'une manière privilégiée les essences locales, notamment :
  - arbres : chêne pédonculé, châtaigner, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime.
  - arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun.
- Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer notamment les dépôts de matériaux et d'ordures, ainsi que la bordure la plus visible des aires de stationnement.
- Pour toute opération d'aménagement ou de construction, les arbres existants doivent être, dans la mesure du possible, préservés et faire l'objet d'un relevé de géomètre et d'une étude explicitant la prise en compte de la préservation desdits arbres recensés. Les abattages d'arbres de haute futaie devront être justifiés et si possible évités.

## **ARTICLES UY14**

Sans objet (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014).



**ARTICLES UY15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

**ARTICLES UY16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.

Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

**Desserte par les réseaux et infrastructures de communications numériques**

- Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma directeur territorial d'aménagement numérique de la Gironde.
- En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement.

## **3. Dispositions applicables en zones à urbaniser**

---

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE

## Dispositions applicables en zone 2AU

### Caractère de la zone

La zone 2AU correspond au site préférentiel de développement futur, fermé à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU.

Le secteur 2AUy correspond à un secteur destiné à des activités économiques.

### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU 2.**

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

Pour information, la zone 2AU se situe en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction ou opération d'aménagement se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et des recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

**Les constructions sont admises à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.**

**Les affouillements et exhaussements de sols, sont admis à condition :**

- d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

L'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes liées sont admises aux conditions suivantes :

- Les extensions projetées ne doivent pas excéder 20% de la surface de plancher existante.
- La construction d'annexes doit avoir une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> par annexe et il n'est admis qu'une seule construction par type d'annexe.
- Les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 20 mètres de la construction principale.
- Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes et sont autorisées. Elles seront implantées au plus près des constructions existantes avec une distance maximum de 20mètres de la construction principale.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE

## **4. Dispositions applicables en zones agricoles**

---

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE

## Dispositions applicables en zone A

### Caractère de la zone

La zone A correspond aux espaces protégés en raison de leur intérêt pour l'exploitation et les implantations agricoles.

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

Sont interdits, les constructions, aménagement et installations susceptibles de porter atteinte aux fonctionnalités naturelles et hydrauliques des cours d'eau et de ses abords, ou d'aggraver un risque potentiel d'inondation lié au débordement des cours d'eau :

- dans une bande de 30 mètres depuis le haut de berge de la Pimpine et de la Bouteronde.

En sus, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

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

Pour information, la zone A se situe en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction ou opération d'aménagement se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et des recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

- **L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont admises à condition de ne pas être situées sur les zones des carrières souterraines répertoriées au document graphique du règlement.**
- **Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation agricole.**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel**, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, sont admises aux conditions suivantes :**
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - les extensions projetées ne doivent pas excéder 20 % de la surface de plancher existante.
  - la construction d'annexes doit avoir une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> par annexe, et il n'est admis qu'une seule construction par type d'annexe.
  - les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 20 mètres de la construction principale.
- **L'aménagement de terrains de camping à la ferme,**
- **Le changement de destination des bâtiments existants** identifiés au document graphique du PLU, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, sont admis à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole.
- **Les piscines à usage privé de baignade ou de natation** ne sont pas considérées comme des annexes et sont autorisées.



- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.

## **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et endroits où la visibilité est mauvaise. Les accès devront être, autant que faire se peut, regroupés de manière à constituer un ordonnancement facilitant la visibilité et la sécurité sur la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou celle-ci est en remblai. A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit canaliser à ses frais, avec une buse de diamètre et de résistance conforme aux indications qui lui seront données par les services techniques responsables.
- Dans le cas d'un terrain clôturé, les accès seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large, permettant le stationnement de 2 véhicules, en façade au niveau du portail, en-dehors de la voie publique.
- Dans le cas de parcelles construites, la création d'un second accès avec un portail et un accès sur la voirie publique en limite de propriété (sans recul de 5 mètres) pourra être autorisé dès lors que la parcelle concernée dispose déjà d'un accès principal dûment configuré avec un recul de 5 mètres offrant 2 places de midi.
- En cas de division parcellaire ainsi équipée, l'accès déjà existant devra obligatoirement être mis en conformité. Il sera alors remplacé par un portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large avec 2 places de midi.

### **3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.
- Les voies nouvelles et les voies existantes destinées à des constructions nouvelles finissant en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).
- Pour toute voie franchissant un fossé, ledit fossé devra être busé sur une longueur de 6 mètres et le diamètre sera spécifié par les services compétents.

## **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.1 - Eau potable et défense incendie**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire conforme aux réglementations transmises par les services compétents.

### **4.2 - Assainissement des eaux usées**

#### **Terrain desservi par le réseau d'assainissement collectif**

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif public.

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif public doit être réalisé en souterraines.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif public est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales sauf s'il est démontré, par une étude particulière, à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable suivant le règlement du SPANC. Dans ce cas l'évacuation des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel pourra être obtenue après avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur.

#### Terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif

- l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SIEA-SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle.
- L'évacuation doit être gérée sur la parcelle.

#### **4.3 - Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales, liées aux écoulements des constructions et à la minéralisation des sols, doivent être traitées sur la parcelle :

- par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles et, dans la mesure du possible, intégré au volume de la construction ou enterré.
- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales, y compris dans le cadre d'extension d'un bâtiment existant.
- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés.
- En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées.

#### **4.4 - Réseaux divers**

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, radiodiffusion, télévision, ...) doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.
- Les ouvrages annexes, (transformateurs, poste de refoulement, ...) doivent être, si possible, intégrés dans le volume de la construction.

#### **ARTICLE A5**

Sans objet (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

#### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1. Les distances minimales à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :**

##### **Hors Agglomération :**

- RD 936 : 35 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.
- RD 10<sup>E4</sup> (de la limite communale de Latresne au carrefour avec la RD 936<sup>E5</sup>) et la RD 936<sup>E5</sup> : 25 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 20 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de

construction.

- RD 10<sup>E4</sup> (du carrefour avec la RD 936<sup>E5</sup> à la limite communale de Fargues) : 15 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 10 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.

**En Agglomération**, les distances à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

### **6.3. Dispositions particulières**

- Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation différente peut être envisagée pour la reconstruction ou la restauration de constructions existantes avant l'approbation de la révision du PLU, à condition qu'elle ne soit pas contraire aux dispositions de l'article 2.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 – Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :**

- Les constructions seront implantées avec un retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur de la construction comptée au droit de cette limite depuis le sol, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

### **7.2 – Implantations par rapport aux limites de fond de terrain d'assiette :**

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de fond de terrain d'assiette.

### **7.3 – Dispositions particulières**

- Dans le cas d'implantation de piscine, un recul du bassin de 4 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette est obligatoire.
- Aucune construction ne sera autorisée à moins de 30 mètres des berges d'un fossé drainant, cours d'eau et ruisseaux.
- Les annexes inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> peuvent soit être implantées en continuité de la construction principale, soit séparées des constructions principales avec une distance d'1,50 mètre minimum de toute limite séparative.
- Les abris de jardin ne doivent pas excéder 20 m<sup>2</sup> et sont admis en fond de terrain d'assiette, à la double condition d'être implantés à 1,50 mètres minimum de la limite de fond de terrain d'assiette et de ne pas être visible depuis les voies d'accès.
- Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant ou un cours d'eau, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'axe de cet écoulement.
- Une implantation différente pourra être admise dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas au bassin dans le cas d'implantation d'une piscine.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les dispositions indiquées dans les dispositions générales.

### **10.1 – Hauteur des constructions :**

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée.
- La hauteur maximale des annexes séparées des constructions principales et des abris de jardin ne pourra excéder 3,50 mètres au faitage (hors locaux poubelles et garages pour deux-roues).
- Dans le cas d'annexe accolée à la construction principale, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur de ladite construction principale.
- Pour les constructions plus élevées existantes avant l'application du PLU, la hauteur constatée est prise comme maximum.

### **10.2 – Dispositions particulières :**

- Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un dépassement de cette hauteur maximale pourra être admis pour certaines parties de bâtiment à caractère fonctionnel (silos, tours techniques, cheminées, ...)

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Principe général**

- Respecter un parti architectural s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou avoisinante, tout en pouvant comporter des adaptations contemporaines s'harmonisant avec le parti existant.
- Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes et n'aggrave pas le ruissellement sur le fond inférieur.
- **Pour les toits en pente :**
  - les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture et comprises entre 20% et 40%.
  - les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont autorisées uniquement si elles ont la couleur et l'aspect naturel de la tuile. Un autre matériau pourra être admis, dès lors que l'aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les tuiles de couleur sombres sont interdites.
  - les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public
- **Pour les toitures terrasses et les toitures plates :**
  - les « toitures terrasses » sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être accessibles dans leur usage courant,
  - les « toitures plates » : sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être inaccessibles dans leur usage courant.
  - pour des raisons d'homogénéité architecturales et d'empreinte historique, les nouvelles constructions à toiture plate ne sont pas admises. Cependant, les corps de bâtiments encadrant ou reliant un bâtiment principal pourront être admis avec une toiture plate (le corps de bâtiment à toiture plate devant représenter moins de 50% de la surface de toiture du bâtiment principal).
  - les panneaux solaires sont admis sous réserve que les capteurs solaires aient un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et soient cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
  - la végétalisation est admise.
- **Les matériaux de couverture translucides sont admis**, dans le cas de vérandas ou de serres.

### 11.3 Façades

- Les matériaux autorisés sont : pierre, enduits de teintes proches de celle de la pierre (blanc cassé, beige, gris clair), bois ou similaire,
- Les matériaux autres que le bois, laissés à l'état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) sont interdits.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades et, si possible, intégrées au bâtiment.
- Les constructions d'architecture contemporaine usant de pastiches et tout élément d'architecture typique d'une autre région sont interdites.

### 11.4 Constructions annexes

- Les constructions annexes seront traitées avec les mêmes matériaux ou teintes que ceux utilisés pour la construction principale, ou en bois pour les annexes
- Les toitures des constructions annexes doivent être de même aspect ou de même matériaux que celles de la construction principale.
- Les constructions annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> auront un toit à 2 pentes.

### 11.5 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Ne sont pas soumises à autorisation les clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière.
- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celle-ci est soit située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité) ou soit de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.
- Clôtures donnant sur les voies ou sur le domaine public :
  - hauteur limitée à 0,80m maximum en matériau occultant et à 1,80 m maximum en matériau préservant la transparence.
- Clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette :
  - elles seront constituées soit :
    - d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé, beige, marron, gris ou noir) ou encore d'une clôture pleine. Dans ce cas, la hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres,
    - d'un mur bahut surmonté de panneaux occultant. Dans ce cas, le mur bahut ne pourra excéder 0,80 m de hauteur, les panneaux occultant ne pourront excéder 1,20 m de hauteur et la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.
 Toutefois, dans le cas de deux parcelles en terrasse, la hauteur des panneaux occultant pourra être portée à 1,60 mètres. Il est précisé que dans cette disposition de deux parcelles en terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 2,80 mètres. La hauteur étant calculée depuis le niveau de sol le plus bas des 2 parcelles
  - elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive. Un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée mais devra être retiré dans un délai maximum de 3 ans. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de clôture pleine.
- Les haies vives ou champêtres pourront remplacer les clôtures.

### 11.6 Antennes et éléments techniques

- Les éléments concourants au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

**11.7 Locaux annexes et techniques**

- Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrées dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débords par rapport à l'espace public.
- Il devra être prévu sur chaque parcelle une aire de présentation des poubelles, enserrée d'une protection visuelle, en bordure immédiate de l'emprise publique et à proximité immédiate des accès.

**11.8 Travaux concernant le bâti ancien**

- Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :
  - la hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
  - la forme de la pente et du type de toiture.
  - l'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures.
  - les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades.
  - les éléments de menuiserie et de serrurerie.

**ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1 Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

**12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les constructions à destination d'habitat : 2 places de stationnements par logement (garage ou aire aménagée).
- Pour les constructions à autre usage : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.3 Modalités d'application**

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

**ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 10 mètres d'épaisseur devra être créée entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles et viticoles
- Les plantations remarquables existantes seront conservées le plus possible, ainsi que les haies arbustives et talutages qui accompagnent les voies et confèrent à celles-ci un caractère bocager.
- Les ouvrages techniques ainsi que toute aire de dépôts (matériaux, ordures ménagères, ...) doivent être dissimulées par des haies champêtres à croissance rapide, de manière à masquer ces ouvrages depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

- Il sera planté d’une manière privilégiée les essences locales, notamment :
  - arbres : chêne pédonculé, châtaigner, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime.
  - arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun.

#### **ARTICLES A14**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

#### **ARTICLES A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L’installation de dispositifs de production d’énergie renouvelable pour l’approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

#### **ARTICLES A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d’émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s’avèrera techniquement possible.
- Les mât porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l’autorisation expresse de la commune.

## Dispositions applicables en zones Aot et Aots

### Caractère des zones

La zone Aot correspond au site du projet œnotouristique du "Château Carignan".

La zone Aots correspond aux espaces spécifiquement destinés à l'aménagement des aires de stationnement associés au projet œnotouristique du "Château Carignan".

### ARTICLE AOT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article Aot2.

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

Pour information, les zones AOT et Aots se situent en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction ou opération d'aménagement se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et des recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

#### En zones Aot et Aots :

- Les opérations d'aménagement et de construction doivent respecter les principes d'aménagement indiqués dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation définie pour le secteur.

#### En zone Aot :

- **Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation agricole.**
- **Les constructions à destination d'hébergement hôtelier**, à condition que le projet soit d'intérêt œnotouristique et ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination d'hébergement hôtelier d'intérêt œnotouristique**, identifiés au document graphique, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

#### En zone Aots :

- **Les aménagements d'aires de stationnements** répondant aux besoins générés par le projet développement œnotouristique du "Château Carignan".
- **Les aménagements de voies d'accès automobiles et de cheminements piétons/cycles** nécessaires à la desserte des aires de stationnement et des constructions admises en zone Aot.
- **Les installations et ouvrages nécessaires aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectif, et aux branchements privés sur ces réseaux.**



## **ARTICLE AOT3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Les modalités de desserte générale des terrains, d'accès automobile et de cheminements piétons/cycles seront conformes aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le secteur.
- Le site doit être desservi par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination hôtelière du projet de développement, en termes de la capacité d'accueil et de rythme de fréquentation. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.
- L'accès à l'ensemble des hébergements hôteliers admis en zone Aot se fera uniquement à partir de la RD10<sup>E4</sup> (route de Lignan), avec un aménagement sécuritaire du carrefour permettant d'assurer la sécurité des usagers de la route départementale et les conditions de visibilité.
- Dans le cas de clôture de cet accès, il sera aménagé un sas d'entrée en dehors de la voie publique, avec portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large, permettant le stationnement de 2 véhicules.
- Les aménagements de voies privées et d'accès doivent préserver le libre écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou celle-ci est en remblai. A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit canaliser à ses frais, avec une buse de diamètre et de résistance conforme aux indications qui lui seront données par les services techniques responsables.
- Les aménagements de voies privées, d'accès ou d'aires de stationnements finissant en impasse sur le site doivent prévoir une ou des aires de "demi-tour" assurant le retournement aisé des véhicules.
- Dans le cas de parcelles construites, la création d'un second accès avec un portail et un accès sur la voirie publique en limite de propriété (sans recul de 5 mètres) pourra être autorisé dès lors que la parcelle concernée dispose déjà d'un accès principal dûment configuré avec un recul de 5 mètres offrant 2 places de midi.
- En cas de division parcellaire ainsi équipée, l'accès déjà existant devra obligatoirement être mis en conformité. Il sera alors remplacé par un portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large avec 2 places de midi.

## **ARTICLE AOT4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **4.3 Eau potable et défense incendie**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire conforme aux réglementations transmises par les services compétents.

### **4.4 Assainissement des eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra réaliser un dispositif d'assainissement autonome. Cet assainissement autonome devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SIEA-SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle.
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales sauf s'il est démontré, par une étude particulière, à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable suivant le règlement du SPANC. Dans ce cas l'évacuation des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel pourra être obtenu après avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur.

### **4.3 – Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales, liées aux écoulements des constructions et à la minéralisation des sols, doivent être traitées sur la parcelle :

- par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable
- par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et

non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles et, dans la mesure du possible, intégré au volume de la construction ou enterré.

- le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales, y compris dans le cadre d'extension d'un bâtiment existant.

- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés.
- En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées.

#### **4.4 - Réseaux divers**

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, radiodiffusion, télévision, ...) doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.
- Les ouvrages annexes (transformateurs, poste de refoulement, ...) doivent être, si possible, intégrés dans le volume de la construction.

#### **ARTICLE AOT5**

Sans objet (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

#### **ARTICLE AOT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE AOT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Aucune construction ne sera autorisée à moins de 30 mètres des berges et cours d'eau.
- Une implantation différente pourra être admise dans le cas de des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité.

#### **ARTICLE AOT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE**

##### **FONCIERE**

Non réglementé

#### **ARTICLE AOT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de la parcelle.

#### **ARTICLE AOT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les dispositions indiquées dans les dispositions générales.

- Pour les constructions réalisées de façon adjacente au Château Carignan ou adossées à celui-ci :
  - la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée.

- la hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur du faîtage

- **Pour les constructions réalisées sur le "site du Verger" :**
  - la hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
  - la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée.

## **ARTICLE AOT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Principe général**

- Respecter un parti architectural s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou avoisinante, tout en pouvant comporter des adaptations contemporaines s'harmonisant avec le parti existant.
- Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes et n'aggrave pas le ruissellement sur le fond inférieur.

### **11.2 Toitures**

- **Pour les toits en pente :**
  - les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture et comprises entre 20% et 40%.
  - les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont autorisées uniquement si elles ont la couleur et l'aspect naturel de la tuile. Un autre matériau pourra être admis, dès lors que l'aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les tuiles de couleur sombres sont interdites.
  - les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public
- **Pour les toitures terrasses et les toitures plates :**
  - les « toitures terrasses » sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être accessibles dans leur usage courant,
  - les « toitures plates » : sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être inaccessibles dans leur usage courant.
  - pour des raisons d'homogénéité architecturales et d'empreinte historique, les nouvelles constructions à toiture plate ne sont pas admises. Cependant, les corps de bâtiments encadrant ou reliant un bâtiment principal pourront être admis avec une toiture plate (le corps de bâtiment à toiture plate devant représenter moins de 50% de la surface de toiture du bâtiment principal).
  - les panneaux solaires sont admis sous réserve que les capteurs solaires aient un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et soient cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
  - la végétalisation est admise.
- **Les matériaux de couverture translucides sont admis**, dans le cas de vérandas ou de serres.

### **11.3 Façades**

- Les matériaux autorisés sont : pierre, enduits de teintes proches de celle de la pierre (blanc cassé, beige, gris clair), bois ou similaire,
- Les matériaux autres que le bois, laissés à l'état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) sont interdits.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades et, si possible, intégrées au bâtiment.
- Les constructions d'architecture contemporaine usant de pastiches et tout élément d'architecture typique d'une autre région sont interdites.

### **11.4 Constructions annexes**

- Les constructions annexes seront traitées avec les mêmes matériaux ou teintes que ceux utilisés pour la construction principale, ou en bois pour les annexes
- Les toitures des constructions annexes doivent être de même aspect ou de même matériaux que celles de la construction principale.
- ~~Les constructions annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> auront un toit à 2 pentes.~~

### 11.5 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Ne sont pas soumises à autorisation les clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière.
- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celle-ci est soit située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité) ou soit de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.
- Clôtures donnant sur les voies ou sur le domaine public :
  - hauteur limitée à 0,80m maximum en matériau occultant et à 1,80 m maximum en matériau préservant la transparence.
- Clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette :
  - elles seront constituées soit :
    - d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé, beige, marron, gris ou noir) ou encore d'une clôture pleine. Dans ce cas, la hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres,
    - d'un mur bahut surmonté de panneaux occultant. Dans ce cas, le mur bahut ne pourra excéder 0,80 m de hauteur, les panneaux occultant ne pourront excéder 1,20 m de hauteur et la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

Toutefois, dans le cas de deux parcelles en terrasse, la hauteur des panneaux occultant pourra être portée à 1,60 mètres. Il est précisé que dans cette disposition de deux parcelles en terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 2,80 mètres. La hauteur étant calculée depuis le niveau de sol le plus bas des 2 parcelles
  - elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive. Un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée mais devra être retiré dans un délai maximum de 3 ans. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de clôture pleine.
- Les haies vives ou champêtres pourront remplacer les clôtures.

### 11.6 Antennes et éléments techniques

- Les éléments concourants au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

### 11.7 Locaux annexes et techniques

- Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrées dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débords par rapport à l'espace public.
- Il devra être prévu sur chaque parcelle une aire de présentation des poubelles, enserrée d'une protection visuelle, en bordure immédiate de l'emprise publique et à proximité immédiate des accès.

### 11.8 Travaux concernant le bâti ancien

- Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :
  - la hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
  - la forme de la pente et du type de toiture.
  - l'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures.
  - les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades.
  - les éléments de menuiserie et de serrurerie.

## **ARTICLE AOT12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **12.1 Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

### **12.3 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les constructions à destination d'habitat : 2 places de stationnements par logement (garage ou aire aménagée).
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.
  - 2 emplacements au minimum d'arrêt d'autocars.
  - 1 place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher d'espace accessible au public (restaurant, bistrot, "public space", ...)
  - 1 place de stationnement par unité d'hébergement hôtelier.
- Pour les constructions à autre usage : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.3 Modalités d'application**

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées dans la zone Aot ou dans la zone Aots.
- 50% des places de stationnement exigées devront être réalisés en sous-sol.

## **ARTICLE AOT13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les opérations d'aménagement et de constructions doivent respecter les principes d'aménagement indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 10 mètres d'épaisseur devra être créée entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles et viticoles.
- Les plantations remarquables existantes seront conservées le plus possible, ainsi que les haies arbustives et talutages qui accompagnent les voies et confèrent à celles-ci un caractère bocager.
- Les aménagements d'aires de stationnement doivent préserver les arbres identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les abattages d'arbres de haute futaie devront être justifiés et si possible évités.
- Dans la zone Aots, les aires de stationnement devront être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Les ouvrages techniques liés à l'hébergement hôtelier, ainsi que toute aire de dépôts (matériaux, ordures ménagères, ...) doivent être dissimulées par des haies champêtres à croissance rapide, de manière à masquer ces ouvrages depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Il sera planté d'une manière privilégiée les essences locales, notamment :
  - arbres : chêne pédonculé, châtaigner, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime.
  - arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun.

#### **ARTICLES AOT14**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

#### **ARTICLES A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.

#### **ARTICLES AOT16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
- Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE

## **5. Dispositions applicables en zones naturelles et forestières**

---



Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE

## Dispositions applicables en zones N

### Caractère de la zone

La zone N correspond aux espaces protégés en raison de leur intérêt naturel, boisé, patrimonial, paysager et / ou du fait de l'existence de risques naturels.

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, aménagement et installations susceptibles de porter atteinte aux fonctionnalités naturelles et hydrauliques des cours d'eau et de ses abords, ou d'aggraver un risque potentiel d'inondation lié au débordement des cours d'eau :

- dans une bande de 30 mètres depuis le haut de berge de la Pimpine et de la Bouteronde,
- dans une bande de 10 mètres depuis le haut de berge du ruisseau de Vergne.

En sus, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2.

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour information, la zone N se situe en tout ou partie dans le périmètre d'aléa moyen de mouvements différentiels de terrains liés au retrait-gonflement des argiles. Toute construction ou opération d'aménagement se situant en aléa moyen est assujettie à l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La carte des aléas est intégrée à l'annexe 7.10 du PLU et des recommandations sont précisées à l'article 5 des dispositions générales du présent document.

- **L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont admises à condition de ne pas être situées sur les zones des carrières souterraines répertoriées a document graphique du règlement.**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel**, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, sont admises** aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - les extensions projetées ne doivent pas excéder 20 % de la surface de plancher existante.
  - la construction d'annexes doit avoir une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> par annexe, et il n'est admis qu'une seule construction par type d'annexe.
  - les annexes seront implantées au plus près des constructions existantes, avec une distance maximum de 20 mètres de la construction principale.
- **Le changement de destination des bâtiments existants** identifiés au document graphique du PLU, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Les piscines à usage privé de baignade ou de natation** ne sont pas considérées comme des annexes et sont autorisées.
- **Les affouillements et exhaussements de sols**, sont admis à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques.**

**ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et endroits où la visibilité est mauvaise. Les accès devront être, autant que faire se peut, regroupés de manière à constituer un ordonnancement facilitant la visibilité et la sécurité sur la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les accès directs sur la RD936 sont interdits.
- Les accès doivent respecter le libre écoulement des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou celle-ci est en remblai. A cet effet, le propriétaire de la parcelle concernée doit canaliser à ses frais, avec une buse de diamètre et de résistance conforme aux indications qui lui seront données par les services techniques responsables.
- Dans le cas d'un terrain clôturé, les accès seront munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large, permettant le stationnement de 2 véhicules, en façade au niveau du portail, en-dehors de la voie publique.
- Dans le cas de parcelles construites, la création d'un second accès avec un portail et un accès sur la voirie publique en limite de propriété (sans recul de 5 mètres) pourra être autorisé dès lors que la parcelle concernée dispose déjà d'un accès principal dûment configuré avec un recul de 5 mètres offrant 2 places de midi.
- En cas de division parcellaire ainsi équipée, l'accès déjà existant devra obligatoirement être mis en conformité. Il sera alors remplacé par un portail en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique, de 5 mètres de large avec 2 places de midi.

**3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles :**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.
- Les voies nouvelles et les voies existantes destinées à des constructions nouvelles finissant en impasse doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).
- Pour toute voie franchissant un fossé, ledit fossé devra être busé sur une longueur de 6 mètres et le diamètre sera spécifié par les services compétents.

**ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

**4.1 - Eau potable et défense incendie**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire conforme aux réglementations transmises par les services compétents.

**4.2 - Assainissement des eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées devra être raccordée au réseau d'assainissement collectif.
- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement collectif public est subordonné à un prétraitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le S.I.E.A.

- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales sauf s'il est démontré, par une étude particulière, à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable suivant le règlement du SPANC. Dans ce cas l'évacuation des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel pourra être obtenu après avoir obtenu l'autorisation écrite du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur.
- En l'absence de réseau collectif ou en attente de sa réalisation, l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisée sous les conditions qu'il soit conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'autorisation de mise en place d'assainissement autonome devra être subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le service gestionnaire (SIEA-SPANC). L'évacuation doit être gérée sur la parcelle.

#### 4.3 – Gestion des eaux pluviales

- Les eaux pluviales, liées aux écoulements des constructions et à la minéralisation des sols, doivent être traitées sur la parcelle :
  - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.
  - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles et, dans la mesure du possible, intégré au volume de la construction ou enterré.
  - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales, y compris dans le cadre d'extension d'un bâtiment existant.
- L'évacuation extérieure des eaux pluviales ne sera autorisée que s'il est possible de se raccorder à une canalisation des eaux pluviales existante, sous réserve que ses dimensions permettent ce raccordement ; cette évacuation pourra n'être admise qu'après régulation du débit de fuite avec un maximum de 3l/s/ha.
- Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être intégrés dans le volume de la construction ou enterrés.
- En l'absence d'une gestion démontrée des eaux pluviales sur la parcelle, les autorisations d'urbanisme ne seront pas accordées.

#### 4.4 - Réseaux divers

- La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, radiodiffusion, télévision, ...) doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.
- Les ouvrages annexes, (transformateurs, poste de refoulement, ...) doivent être rendus compatibles avec l'environnement proche.

### ARTICLE N5

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

### ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1. Les distances minimales à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

##### Hors Agglomération :

- RD 936 : 35 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 25 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.
- RD 10<sup>E4</sup> (de la limite communale de Latresne au carrefour avec la RD 936<sup>E5</sup>) et la RD 936<sup>E5</sup> : 25 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 20 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.

- RD 10<sup>E</sup>4 (du carrefour avec la RD 936<sup>E</sup>5 à la limite communale de Fargu) : 15 mètres de l'axe de la route pour les habitations et 10 mètres de l'axe de la route pour les autres catégories de construction.

**En Agglomération**, les distances à respecter pour les constructions nouvelles ou extensions, sont les suivantes :

- 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- 3 mètres minimum de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

## 6.2 Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Une implantation différente peut être envisagée pour la reconstruction ou la restauration de constructions existantes avant l'application de la révision du PLU, à condition qu'elle ne soit pas contraire aux dispositions de l'article 2.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.1 – Implantations par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions seront implantées avec un retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur de la construction comptée au droit de cette limite depuis le sol, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

### 7.2 – Implantations par rapport aux limites de fond de terrain d'assiette :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite de fond de terrain d'assiette.

### 7.3 – Dispositions particulières

- Dans le cas d'implantation de piscine, un recul du bassin de 4 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette est obligatoire.
- Les annexes inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> peuvent soit être implantées en continuité de la construction principale, soit séparées des constructions principales avec une distance d'1,50 mètre minimum de toute limite séparative.
- Les abris de jardin ne doivent pas excéder 20 m<sup>2</sup> et sont admis en fond de terrain d'assiette, à la double condition d'être implantés à 1,50 mètres minimum de la limite de fond de terrain d'assiette et de ne pas être visible depuis les voies d'accès.
- Lorsque la limite séparative du terrain sera bordée par un fossé drainant ou un cours d'eau, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'axe de cet écoulement.
- Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Deux constructions non contigües doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas au bassin dans le cas d'implantation d'une piscine.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

### 10.1 – Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est mesurée selon les dispositions indiquées dans les dispositions Générales :

- La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurée à l'égout du toit au-dessus de l'acrotère.
- La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée.
- La hauteur maximale des annexes séparées des constructions principales et des abris de jardin ne pourra excéder 3,50 mètres au faitage (hors locaux poubelles et garages pour deux-roues).
- Dans le cas d'annexe accolée à la construction principale, la hauteur maximale ne pourra excéder la hauteur de ladite construction principale.
- Pour les constructions plus élevées existantes avant l'application du PLU, la hauteur constatée est prise comme maximum.

### 10.2 – Dispositions particulières :

- Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Un dépassement de cette hauteur maximale pourra être admis pour certaines parties de bâtiment à caractère fonctionnel.

## ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Principe général

- Respecter un parti architectural s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou avoisinante, tout en pouvant comporter des adaptations contemporaines s'harmonisant avec le parti existant.
- Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes et n'aggrave pas le ruissellement sur le fond intérieur.

### 11.2 Toitures

- **Pour les toits en pente :**
  - les toitures des constructions principales seront à 2 pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture et comprises entre 20% et 40%.
  - les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite. Les tuiles émaillées sont autorisées uniquement si elles ont la couleur et l'aspect naturel de la tuile. Un autre matériau pourra être admis, dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant. Les tuiles de couleur sombres sont interdites.
  - les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public
- **Pour les toitures terrasses et les toitures plates :**
  - les « toitures terrasses » sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être accessibles dans leur usage courant,
  - les « toitures plates » : sont au sens du présent règlement, des toitures à faible pente, qui sont prévues pour être inaccessibles dans leur usage courant.
  - pour des raisons d'homogénéité architecturales et d'empreinte historique, les nouvelles constructions à toiture plate ne sont pas admises. Cependant, les corps de bâtiments encadrant ou reliant un bâtiment principal pourront être admis avec une toiture plate (le corps de bâtiment à toiture plate devant représenter moins de 50% de la surface de toiture du bâtiment principal).
  - les panneaux solaires sont admis sous réserve que les capteurs solaires aient un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et soient cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
  - la végétalisation est admise.
- **Les matériaux de couverture translucides sont admis**, dans le cas de vérandas ou de serres.

### 11.3 Façades

- Les matériaux autorisés sont : pierre, enduits de teintes proches de celle de la pierre (blanc cassé, beige, gris clair), bois ou similaire,
- Les matériaux autres que le bois, laissés à l'état brut et non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtre, ...) sont interdits
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur les façades.
- Les constructions d'architecture contemporaine usant de pastiches et tout élément d'architecture typique

d'une autre région sont interdites.

#### 11.4 Constructions annexes

- Les constructions annexes seront traitées avec les mêmes matériaux ou teintes que ceux utilisés pour la construction principale, ou en bois.
- Les toitures des constructions annexes doivent être de même aspect ou de même matériaux que celles de la construction principale.
- Les constructions annexes supérieures à 20m<sup>2</sup> auront un toit à 2 pentes.

#### 11.5 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Ne sont pas soumises à autorisation les clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière.
- L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusées dès lors que celle-ci est soit située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité) ou soit de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.
- Clôtures donnant sur le domaine public :
  - hauteur limitée à 0,80m maximum en matériau occultant et à 1,80 m maximum en matériau préservant la transparence.
- Clôtures sur limites séparatives latérales et de fond de terrain d'assiette :
  - elles seront constituées soit :
    - d'une clôture formée de panneaux rigides ou d'un grillage de couleur sombre (vert foncé, beige, marron, gris ou noir) ou encore d'une clôture pleine. Dans ce cas, la hauteur maximale ne pourra excéder 2 mètres,
    - d'un mur bahut surmonté de panneaux occultant. Dans ce cas, le mur bahut ne pourra excéder 0,80 m de hauteur, les panneaux occultant ne pourront excéder 1,20 m de hauteur et la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.
 Toutefois, dans le cas de deux parcelles en terrasse, la hauteur des panneaux occultant pourra être portée à 1,60 mètres. Il est précisé que dans cette disposition de deux parcelles en terrasse, la hauteur totale ne pourra excéder 2,80 mètres. La hauteur étant calculée depuis le niveau de sol le plus bas des 2 parcelles
  - elles devront obligatoirement être doublées d'une haie vive. Un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée mais devra être retiré dans un délai maximum de 3 ans. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de clôture pleine.
- Les haies vives ou champêtres pourront remplacer les clôtures.

#### 11.6 Antennes et éléments techniques

- Les éléments concourants au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

#### 11.7 Locaux annexes et techniques

- Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrées dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débords par rapport à l'espace public.
- Il devra être prévu sur chaque parcelle une aire de présentation des poubelles, enserrée d'une protection visuelle, en bordure immédiate de l'emprise publique et à proximité immédiate des accès.

#### 11.8 Travaux concernant le bâti ancien

- Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant et notamment de :
  - la hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
  - la forme de la pente et du type de toiture.
  - l'ordonnement des façades et de la proportion des ouvertures.
  - les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades.
  - les éléments de menuiserie et de serrurerie.

**ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1 Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les constructions à destination d'habitat : 2 places de stationnements par logement (garage ou aire aménagée).
- Pour les constructions à autre usage : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.3 Modalités d'application**

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.
- Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

**ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- Les espaces verts identifiés au document graphique comme "espaces verts à préserver" doivent être conservés ou aménagés en espaces verts.
- Une bande boisée, arborée ou de haies d'au moins 10 mètres d'épaisseur devra être créée entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces agricoles et viticoles.
- Les plantations remarquables existantes sont conservées le plus possible, ainsi que les haies arbustives et talutages qui accompagnent les voies et confèrent à celles-ci un caractère bocager.
- Les constructions doivent être dissimulées par des haies champêtres à croissance rapide, plantées notamment dans les marges de recul prévues à l'article 6, de manière à masquer les bâtiments et ouvrages depuis les voies ouvertes à la circulation publique.
- Il sera planté d'une manière privilégiée les essences locales, notamment :
  - arbres : chêne pédonculé, châtaigner, charme commun, frêne commun, aulne glutineux, tremble, saule blanc et marsault, peuplier, bouleau blanc, pin maritime.
  - arbustes : cornouiller sanguin, noisetier, prunellier, sureau commun, aubépine, églantier, houx, petit houx, genêt à balais, ajonc commun.
- Des écrans végétaux à feuillage persistant seront imposés pour masquer notamment les dépôts de matériaux et d'ordures.

**ARTICLES N14**

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*).

**ARTICLES N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES**

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, ...) est recommandée.



**ARTICLES N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN**  
**MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les services gestionnaires des réseaux de radiodiffusion et télévision devront grouper leurs installations d'émission-réception sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avèrera techniquement possible.
- Les mats porteurs de relais de communication électronique ou électromagnétiques sont soumis à l'autorisation expresse de la commune.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE

## 6. Annexes

---

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

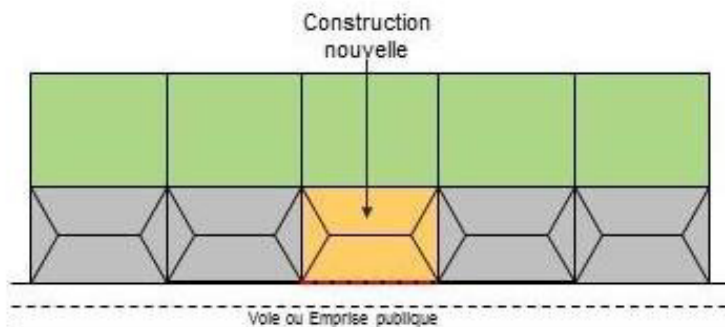
Publié le



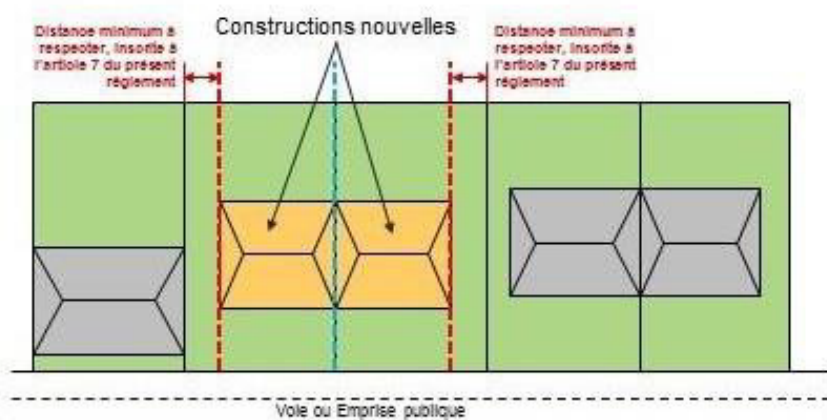
ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE

## 1- Schémas illustratifs du vocable utilisé à l'article 7 du règlement

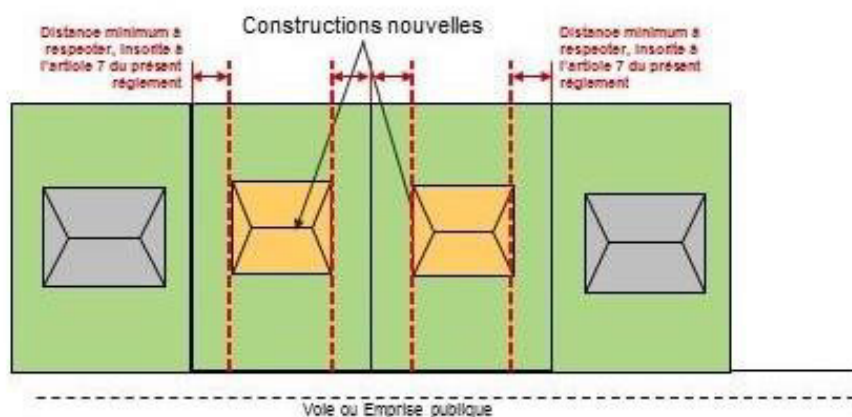
### Constructions en ordre continu



### Constructions en ordre semi continu



### Constructions en ordre discontinu



Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le



ID : 033-213300999-20251022-2025\_052-DE