

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS

DAIGNAC

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 12/02/2004
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du
Dossier soumis à Enquête publique du
PLU approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

5.0 REGLEMENT

METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX



LE MAIRE Céline, architecte dplg
10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER	
CHAPITRE I – Zone UA	p. 9
CHAPITRE II – Zone UB	p. 17
CHAPITRE III – Zone UH	p. 27
CHAPITRE VI – Zone 1AU	p. 35
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	
CHAPITRE VIII – Zone A	p. 47
CHAPITRE IX – Zone N	p. 57
ANNEXE	p. 67

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 131-4 à L. 131-8, L. 144-2, L. 151-2 à L. 151-36, L. 151-38 à L. 151-42, L. 151-44 à L. 151-48, L. 152-3, L. 152-9, L. 153-1 à L.153-7, L. 153-9, L. 153-10, L. 163-3 et R. 122-2, R. 151-9, R. 151-17, R. 151-18, R. 151-20 à 151-25, R. 151-27, R. 151-28, R. 151-30 à R. 151-36, R. 151-38 à R. 151-44, R. 151-46 à R. 151-53, R. 152-1, R. 152-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Daignac** située dans le département de la Gironde.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

-Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

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

1. Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont :

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Chapitre I. : Zone UA,
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UH
- Chapitre IV. : Zone 1AU

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont :

- Chapitre V. : Zone A, dont les secteurs Ap
- Chapitre VI. : Zone N.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans le document n°4 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L153-13 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

ARTICLE 5. RAPPELS

1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal.
2. Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-19.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.
5. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

Certains secteurs de cette zone sont soumis aux risques (effondrement ou affaissement prévisible). Dans ces périmètres il sera fait application de l'article R11-2 du code de l'urbanisme pour tenir compte du risque jusqu'à l'approbation du PPRMT, article qui permet de refuser un projet ou de ne l'accepter 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. Les périmètres de risques sont reportés sur le règlement graphique.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre le bourg de Daignac. Il s'agit de la partie urbanisée de la commune la plus dense avec la présence de constructions à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales et d'équipements. Celles-ci sont généralement implantées à l'alignement, en ordre continu.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA dérogent à l'application de l'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21§3 : 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.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et à usage agricole et forestier.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées ou de mobil-homes pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes et les habitations légères de loisir.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

- 2.1 - Les constructions à usage d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

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

2 – VOIRIE

3.4 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.5 – Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour (tourne- bride ou placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs), et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l’écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

4 – DECHETS MENAGERS

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l’alignement :

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

6.2 – L’extension d’une construction existante ne respectant pas cette disposition sera autorisée dans le prolongement de la façade du bâtiment existant donnant sur l’espace public.

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

6.3 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

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

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être implantées
soit sur les limites séparatives,

soit sur au moins une limite séparative latérale, la distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative étant d'au moins 3m.

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

7.3 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau, ruisseaux et des fossés.

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

7.6 - Les piscines devront respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – La distance minimale (d) entre chaque construction sera égale au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions.

9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 70 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit, sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

10.2 – Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

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

11.1.5 – Les constructions en bois sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle ton pierre) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits. Il est interdit d'isoler par l'extérieur des constructions en pierre

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

11.3.5 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, blanches ou imitation bois, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.6 – Les bardages seront d'aspect bois ou métal ou PVC.

11.3.7 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.8 - Les toitures à pente(s) doivent être :

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

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

11.3.9 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.10 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.11 – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.12 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

11.3.13 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Annexes

11.3.14 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

4 - COMMERCES, BUREAUX ET ACTIVITES ARTISANALES

11.4.1 - Les enseignes bandeaux lumineuses sont interdites.

Seuls les éclairages par appliques et les enseignes drapeaux lumineuses sont autorisées.

5 - CLOTURES

11.5.1 - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,20m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois.

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),

- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale. (Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)

- Soit d'une haie végétale. (Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Il doit être aménagé un minimum de 30% d'espace libre de toute construction dont 50% non minéralisé (en pleine terre) sur la parcelle.

2 - PLANTATIONS

13.2 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20% de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant, qui pourra accueillir des éléments techniques sous réserve de leur ouverture au public. La surface sera alors plantée à raison de 2 arbres pour 250 m² d'espaces libres.

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

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UA15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

ARTICLE UA16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

Certains secteurs de cette zone sont soumis aux risques (effondrement ou affaissement prévisible). Dans ces périmètres il sera fait application de l'article R11-2 du code de l'urbanisme pour tenir compte du risque jusqu'à l'approbation du PPRMT, article qui permet de refuser un projet ou de ne l'accepter 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. Les périmètres de risques sont reportés sur le règlement graphique.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB couvre les extensions du bourg de Daignac et les secteurs urbains de Curton. Elle régit les espaces majoritairement à caractère résidentiel. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais la zone contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation.

Les dispositions du présent règlement de la zone UB dérogent à l'application de l'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21§3 : 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.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces, d'industrie, d'entrepôt et à usage agricole ou forestier.

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

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

1.4 - Dans les secteurs de risque de carrières souterraines, toutes les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – L'extension des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux constructions à usage d'habitation.

2.2 - Les constructions à usage d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, afin de recréer les réseaux hydrauliques de la commune et de gérer l'écoulement des eaux de surface.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 - ACCES**

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.4 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.6 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.8 - Les accès au-delà d'une profondeur de 20m sont interdits.

3.9 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.10 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.11 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.12 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

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

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.5 – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

4.6 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

3 – AUTRES RESEAUX

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

4 - DECHETS MENAGERS

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Sur une bande d'une profondeur de 20m (bande A), les constructions doivent être édifiées :
- Soit avec un recul de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées ouvertes au public existante, à modifier ou à créer.
- Soit un recul égal ou supérieur à 20 mètres des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le cadre de la recherche d'une orientation optimisée de la construction vis-à-vis de l'ensoleillement.

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

6.2 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie par la façade principale du bâtiment.

6.3 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

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

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées :
soit sur les limites séparatives,
soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera au minimum de 3 mètres.
soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisée à condition de respecter les règles précédemment définies au 7.1.

7.3 - Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 40m² devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

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

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – La distance séparant deux constructions à usage d'habitation, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, doit être au moins égale à :

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

Ne constitue pas une baie principale :

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

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions.

9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 50 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 9m au faîtage, calculés entre le point le plus bas de la construction et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des autres constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1 - DISPOSITIONS GENERALES**

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

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

11.1.5 – Les constructions en bois sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

Il est interdit d'isoler par l'extérieur des constructions en pierre

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

11.3.5 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.6 – Les bardages seront d'aspect bois ou métal ou PVC.

11.3.7 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.8 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limité les effets de réverbération.
- D'autres matériaux sont possibles (végétalisation...), dans le cas d'un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction à son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

11.3.9 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.10 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.11 – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.12 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

11.3.13 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Annexes

11.3.14 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

4 - CLOTURES

11.5.1 - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,20m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois.

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),

- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale. **(Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)**

- Soit d'une haie végétale. **(Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)**

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

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

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

a - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement au minimum.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

Bureau : - une aire de stationnement correspondant à 100% de la surface d'activité,

Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface d'activité,

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

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

12.3 – Cas Particulier :

Pour les travaux portant sur une construction **existant** à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet au-delà de 25 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES LIBRES

13.1 – La parcelle doit comporter un minimum de 50% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

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

14.1 – Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UB15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

ARTICLE UB16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UH

Certains secteurs de cette zone sont soumis aux risques (effondrement ou affaissement prévisible). Dans ces périmètres il sera fait application de l'article R11-2 du code de l'urbanisme pour tenir compte du risque jusqu'à l'approbation du PPRMT, article qui permet de refuser un projet ou de ne l'accepter 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. Les périmètres de risques sont reportés sur le règlement graphique.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH couvre le quartier de Peyrefus. Elle réglemente des espaces majoritairement à caractère résidentiel. L'urbanisation contemporaine s'y est fortement développée mais la zone contient aussi quelques constructions anciennes, autrefois isolées mais rattrapées par l'urbanisation. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées.

Les dispositions du présent règlement de la zone UH dérogent à l'application de l'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21§3 : 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.

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureau, d'industrie, d'entrepôt et à usage agricole ou forestier.

1.2 – Les nouvelles constructions à usage d'habitation et d'hébergement.

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

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

1.5 - Dans les secteurs de risque de carrières souterraines, toutes les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – L'extension des constructions existantes et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que :

- leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- leur extension ne crée pas de nuisances supplémentaires par rapport aux constructions à usage d'habitation.

2.2 - Les constructions à usage d'artisanat sous réserves qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, afin de recréer les réseaux hydrauliques de la commune et de gérer l'écoulement des eaux de surface.

ARTICLE UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

2 – VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.4 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

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

ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.5 – Le comblement et le busage des fossés existants sont interdits. Les fossés existants doivent être maintenus et entretenus par les propriétaires riverains. Les fossés qui ont été comblés ou busés doivent être recréés ou réaménagés, à ciel ouvert, sur la base de leur tracé originel.

4.6 – Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront intégrer sur la parcelle, l'aménagement de cuves de rétention des eaux pluviales provenant des toitures. Une infiltration prioritaire sur le site des eaux du trop-plein de ces bacs de rétention doit être privilégiée avant d'être évacué vers le réseau public ou l'exutoire naturel le plus proche.

L'eau ainsi retenue pourra être utilisée à des fins privées domestiques (arrosage, jardinage, ...) non alimentaires et non destinées à la consommation humaine, afin de participer à l'économie de la ressource en eau.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être édifiées :

- Soit avec un recul de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.
- Soit un recul égal ou supérieur à 20 mètres des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le cadre de la recherche d'une orientation optimisée de la construction vis-à-vis de l'ensoleillement.

Toutefois, les constructions à usage agricole doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement.

6.2 - L'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions sera autorisée à condition de respecter la marge de recul définie par la façade principale du bâtiment.

6.3 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

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

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins l'une des limites séparatives. Dans le cas d'une semi continuité, la distance minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera au minimum de 3 mètres.
- soit à une distance entre la construction et les limites séparatives au minimum de 3 mètres.

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

7.2 - L'extension d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles ci-dessus, pourra être autorisé à condition de respecter les règles précédemment définies au 7.1.

7.3 - Les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 40m² devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

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

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1 – Non réglementé

ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions.

9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 30 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne pourra excéder 9m au faîtage, calculés entre le point le plus bas de la construction et le faîtage.

10.2 - La hauteur maximale des autres constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit.

10.3 – La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.4 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

- Pour une extension d'un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière, dépassant la limite de 6m à l'égout du toit, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

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

11.1.5 – Les constructions en bois sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

Il est interdit d'isoler par l'extérieur des constructions en pierre

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

11.3.5 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.6 – Les bardages seront d'aspect bois ou métal ou PVC.

11.3.7 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.8 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

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

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

11.3.9 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.10 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.11 – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.12 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

11.3.13 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Annexes

11.3.14 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

4 - CLOTURES

11.5.1 - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,20m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois.

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),

- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale. **(Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)**

- Soit d'une haie végétale. **(Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)**

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

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

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

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage

ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

12.3 – Pour les travaux portant sur une construction **existant** à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet au-delà de 25 m². Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

ARTICLE UH 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES LIBRES

13.1 – La parcelle doit comporter un minimum de 70% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE UH15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

ARTICLE UH16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU permet de poursuivre le renforcement de l'urbanisation du bourg de Curton. Il s'agit donc d'obtenir une cohérence urbaine tout en permettant d'aller vers plus de compacité des formes urbaines.

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

On distingue deux types de zones 1AU :

- un secteur 1AUa à vocation d'habitat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UA (où la forme et la densité est proche de celles des zones UA).
 - le secteur 1AUa1 à vocation d'habitat, qui est ouvert à l'urbanisation dès approbation du PLU ;
 - le secteur 1AUa2 à vocation d'habitat, qui sera automatiquement ouvert à l'urbanisation dès l'aménagement complet du secteur 1AU1 (constructions + aménagements des emprises publiques ou privées).
- un secteur 1AUb mixte à vocation d'habitat où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en rapport au caractère des zones UB (où la forme et la densité est proche de celles de la zone UB).

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU dérogent à l'application de l'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme.

Rappel article R.151-21§3 : 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.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, artisanal, industriel et d'entrepôt,

1.2 - Les constructions à usage agricole et forestier.

1.3 - Les constructions ou installations nouvelles, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.4 - Les terrains de campings ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Les opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

L'autorisation de construire ne se fera que dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,

L'opération doit être immédiatement raccordable aux divers réseaux publics et qu'en cas d'absence de réseau public d'assainissement, toute construction respecte les règles sanitaires en vigueur,

Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics doivent être pris en charge par le pétitionnaire.

2.2 - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues dans la pièce n°3.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1 - ACCES**

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.3 - La bande d'accès, desservant une ou plusieurs constructions, ne pourra excéder 15 mètres de long et devra au minimum faire 4 mètres de large.

3.4 – Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un seul accès doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques

de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.7 - Les opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) doivent répondre aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 8m,
- Largeur minimale de chaussée : 5,50m (double sens), 3m (sens unique)

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

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 – Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

4 - DECHETS MENAGERS

4.6 – Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace

public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Dans le secteur 1AUa, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ou à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.
- soit entre l'alignement et un recul maximum de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

6.2 – Dans le secteur 1AUb, les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer, dans le cadre de la recherche d'une orientation optimisée de la construction vis-à-vis de l'ensoleillement.

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

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

6.4 - Les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

6.5 - Pour les annexes peuvent être implantées en deçà de ce retrait sans pouvoir être inférieur à 4 m. Dans ce cas, ces annexes ne pourront pas être transformées ultérieurement en logement.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la bande A (17m) :

En secteur 1AUa :

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit au moins sur une limite séparative. La distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative est fixée à 3 mètres.

En secteur 1AUb :

7.2 - Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et/ou emprises publiques :

- Soit au moins sur une limite séparative. La distance minimale entre la construction et l'autre limite séparative est fixée à 3 mètres.
- Soit avec une distance minimum de 3 mètres entre la construction et les limites séparatives.

Dans la bande B (au-delà de 17m) :**En secteurs 1AUa et 1AUb :**

7.2 - Les constructions doivent être implantées à moins 3 mètres des limites séparatives.

7.3 - Les annexes des constructions principales (abris de jardin, ...) situées dans la bande B devront être implantées sur la limite séparative et/ou adossées à la construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

Sur l'ensemble de la zone :

7.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

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

7.6 - Les constructions doivent être implantées à moins 10 mètres des limites séparatives avec une zone agricole. Cette zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**8.1 – En secteur 1AUa :**

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

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

8.2 – En secteur 1AUb :

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

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

Ne constitue pas une baie principale :

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

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions.

9.1 - Dans la bande A, l'emprise maximale des constructions sera de 100 %.

9.2 - Dans la bande B, l'emprise maximale des constructions sera de 30 %.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - Dans la bande A, la hauteur maximale des autres types de constructions autorisées ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit, sans dépasser 9 mètres en hauteur absolue.

10.2 – Dans la bande B, la hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit. Les annexes implantées sur la limite séparative ne pourront pas dépasser la hauteur définie précédemment.

Seules les annexes adossées à une construction existante, en limite séparative sur l'unité foncière voisine, pourront dépasser cette hauteur.

10.3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services collectifs lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant implanté sur la même unité foncière ou en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

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

11.1.5 – Les constructions en bois sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

Il est interdit d'isoler par l'extérieur des constructions en pierre

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel.
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

11.3.5 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.6 – Les bardages seront d'aspect bois ou métal ou PVC.

11.3.7 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.8 - Les toitures à pente(s) doivent être :

- en tuiles (terre cuite) ... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.
- en métal (bac acier, zinc) à condition d'utiliser des teintes foncés ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

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

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

11.3.9 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.10 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.11 – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.12 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

11.3.13 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Annexes

11.3.14 - Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

4 - CLOTURES

11.4.1 - La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,20m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois.

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),

- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale. **(Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)**

- Soit d'une haie végétale. **(Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)**

La hauteur maximale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m de hauteur.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

a - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. Dans le cadre d'une opération \geq à 200 m² de surface de plancher, il devra être créé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher supplémentaire.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

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

12.3 – Dans les opérations d'ensemble, les espaces de stationnement supplémentaire seront obligatoirement regroupés par en aire de stationnement dans un rayon de 50m maximum.

Une partie des stationnements incluse dans les parcs de stationnement devra être réalisée en utilisant des revêtements non imperméables.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1 - ESPACES LIBRES

13.1 - Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 30% de la superficie de chaque parcelle.

Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'un arbre pour 4 places de parking.

13.2 – **Dans la bande A**, aucune obligation en matière d'espace libre quelle que soit la vocation autorisée.

13.3 - **Dans la bande B** doit comporter un minimum de 60% d'espace libre de toute construction dont 40% non minéralisé (en pleine terre).

2 - PLANTATIONS

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

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

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE 1AU15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

ARTICLE 1AU16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

Certains secteurs de cette zone sont soumis aux risques (effondrement ou affaissement prévisible). Dans ces périmètres il sera fait application de l'article R11-2 du code de l'urbanisme pour tenir compte du risque jusqu'à l'approbation du PPRMT, article qui permet de refuser un projet ou de ne l'accepter 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. Les périmètres de risques sont reportés sur le règlement graphique.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

Par ailleurs, elle comprend :

- un secteur Ap correspondant à une zone agricole paysagée, et protégée autour des châteaux de Curton et de Preissac, et sur le périmètre de la ZNIEFF des Carrières, afin de préserver de toute constructibilité les espaces agricoles concomitants.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

1.2 - En secteur Ap, toute nouvelle construction.

1.3 - Dans les secteurs de risque de carrières souterraines, toutes les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a) les constructions à usage d'habitation, nécessaires à l'activité agricole et leurs constructions annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, dans un rayon de moins de 100m

autour des constructions agricoles existantes et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante sauf exception technique, sanitaire, paysagère motivées,

b) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être réalisé dans le cadre de la transformation de bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les hébergements de plein air soumis à simple déclaration,

c) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural et inscrite dans un rayon de moins de 100m autour des constructions agricoles existantes.

2.2 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.4 - Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2.5 - L'extension, réhabilitation, surélévation des constructions existantes (à usage d'habitation) à la date d'approbation du PLU dans la limite de règle la plus avantageuses :

- soit à hauteur de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;
- soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 200m².

Dans le cas où un bâtiment dépasse 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, son extension est limitée à une fois 20% de cette surface de plancher.

Les annexes de moins de 25m² des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

2.6 - Les constructions, installations et ouvrages visant la production d'énergie renouvelable à condition d'être implantés sur la toiture d'une construction autorisée dans la zone A.

2.7 - La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

6.2 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative,
- soit à 5m minimum de la limite séparative

7.2 - Les constructions de faible surface (moins de 40 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- Implantées sur la limite séparative et être intégré à la clôture, ou
- Adossées à une construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.3 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé pour les constructions à usage agricole.

8.2 - Deux constructions autorisées non agricole (habitation, ...), non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à la règle de précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

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

RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions.

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions à usage d'habitation est de 30%.

9.2 – Non réglementé dans le reste de la zone

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage, calculés entre le point le plus bas de la construction et le faîtage.

10.2 – Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos,...)

10.3 - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère, calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit ou l'acrotère.

10.4 - La hauteur d'une annexe ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.6 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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

RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.4 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

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

11.1.5 – Les constructions en bois sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

Toute annexe doit être dissociée de la construction principale.

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

Il est interdit d'isoler par l'extérieur des constructions en pierre

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera :

- Soit en pierre de Gironde,
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes du bois naturel, les teintes brunes, vertes, ...
- Soit en parements de finition (terre cuite, béton lissé, panneau composite...), autorisés à condition d'éviter la réflexion de la lumière.

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

11.3.5 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal ou PVC, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.6 – Les bardages seront d'aspect bois ou métal ou PVC.

11.3.7 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.7 - Les toitures à pente(s) doivent être :

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

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

11.3.8 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.9 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.10 – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.11 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, ardoise. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

11.3.12 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

11.3.13 - Les tuiles de couleur pastel, noire ou grise sont interdites.

Annexes

Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

4 - CLOTURES

11.4.1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage

11.4.3 – La clôture sur voies doit être constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60m et 1,20m, enduit à l'identique de la façade de la construction principale, surmonté ou non d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois.

- Soit d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc),

- Soit d'une clôture à claire-voie noyée dans une haie végétale. **(Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)**

- Soit d'une haie végétale. **(Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)**

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

ESPACES BOISES CLASSES

13.4 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - En conséquence, 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 de boisement

- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

13.6 - Les défrichements sont interdits.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

Certains secteurs de cette zone sont soumis aux risques (effondrement ou affaissement prévisible). Dans ces périmètres il sera fait application de l'article R11-2 du code de l'urbanisme pour tenir compte du risque jusqu'à l'approbation du PPRMT, article qui permet de refuser un projet ou de ne l'accepter 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. Les périmètres de risques sont reportés sur le règlement graphique.

Cette zone est soumise à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par cet aléa.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations sont autorisées.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

1.2 - Dans les secteurs de risque de carrières souterraines, toutes les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites

1.3 – Dans les secteurs Np, toutes les constructions nouvelles.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage forestier à condition de leur nécessité.

2.2 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.3 - Les extensions et annexes des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2.4 – La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.5 - L'extension, réhabilitation, surélévation des constructions existantes (à usage d'habitation, ...) à la date d'approbation du PLU dans la limite de règle la plus avantageuses :

- soit à hauteur de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale ;

- soit à hauteur de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois, la surface totale finale (surface originelle + extensions) ne dépassera pas 200m².

Dans le cas où un bâtiment dépasse 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU, son extension est limitée à une fois 20% de cette surface de plancher.

Les annexes de moins de 25m² des constructions existantes à usages d'habitation à la date d'approbation du PLU et les piscines sont autorisées à condition d'être implantés dans un périmètre de 20m autour de la construction principale.

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

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

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – EAU POTABLE

4.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

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

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

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

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3 – AUTRES RESEAUX

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

6.2 - Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage agricole et naturel :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.
- La reconstruction des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes ne respectant pas les prescriptions de recul, dès lors que l'implantation sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

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

RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite séparative.

7.2 - Les constructions de faible surface (moins de 40 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- Implantées sur la limite séparative et être intégré à la clôture, ou
- Adossées à une construction existante en limite séparative sur l'unité foncière voisine.

7.3 - Aucune construction ne sera implantée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité pour :

- a) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous condition de leur nécessité et dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20m².
- b) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, détruits en tout ou partie, avec la même destination.
- c) Pour les extensions des constructions existantes avant l'approbation du PLU. Des implantations différentes pourront être autorisées dans le prolongement du bâtiment existant.

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

RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Deux constructions autorisées non agricole (habitation, ...), non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions sans être jamais inférieure à 4 mètres.

Les annexes et les piscines peuvent déroger à la règle de précédente, mais ces constructions doivent respecter une distance maximum de 20 m par rapport à la construction principale.

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

RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au titre du présent article, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Est déduite de l'emprise au sol la surface occupée par les terrasses et les piscines non couvertes.

9.1 - L'emprise au sol sera de 20% du terrain d'assiette du projet, nonobstant les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les annexes et les piscines et les constructions autorisées.

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres au faîtage, calculés entre le point le plus bas de la construction et le faîtage.

10.2 - La hauteur des constructions autorisées (habitations, ...) et leurs extensions sont limitées à 6 mètres à l'égout du toit et 6,50m à l'acrotère, calculés entre le point le plus bas de la construction et l'égout du toit ou l'acrotère.

10.3 - La hauteur des annexes des constructions existantes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

10.5 – Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

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

RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 – En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère architectural ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.1.2 – L'adaptation de la construction au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.1.3 – A moins d'être végétalisées, les toitures terrasses sont interdites.

11.1.4 – Les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés au volume du bâtiment ou masqués par une paroi.

11.1.5 – Les installations et éléments permettant la production d'énergies bioclimatiques (panneaux solaires, ...) sont autorisés à condition que ces derniers soient intégrés au volume du bâtiment.

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

11.1.6 – Les constructions en bois sont autorisées.

2 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

11.2.1 – Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre,...)

11.2.2 – Les bâtiments seront composés de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitations principales, annexes, etc.....) et assemblés de manière orthogonale, avec des toitures dont les axes de faitage sont parallèles ou perpendiculaires (sauf exceptions liées à la forme parcellaire).

Toute annexe doit être dissociée de la construction principale.

11.2.3 – L'intervention sur les façades se fera de manière à respecter les proportions, les formes, l'aspect et les rythmes des percements correspondant aux typologies du bâti existant.

11.2.4 – Lors de leur réfection, les enduits seront réalisés de manière traditionnelle (mortier de chaux naturelle) et seront de finition identique à celle existante. La teinte des enduits refaits approchera le plus possible celle de ceux existants. Les enduits ciments sont interdits.

3 - PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une architecture de qualité, un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Volumétrie

11.3.1 – Les constructions et les annexes présenteront une volumétrie simple à angles droits.

11.3.2 – Si la construction comprend un étage, il sera contenu dans le même volume que l'ensemble de la construction.

Façades

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

11.3.4 - Le parement extérieur des murs sera soit :

- Soit en pierre du pays
- Soit en enduits à la chaux pour les réhabilitations, soit en enduits, qui s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- Soit en bardage bois soit brut, soit lazuré ou peint d'un ton mât, reprenant les teintes de la région.

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

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

11.3.4 – Les menuiseries seront d'aspect bois ou métal, avec linteaux droits. Les barreaudages seront à montants verticaux droits.

11.3.5 – Les bardages seront d'aspect bois ou métal, de couleur bois naturel, ou de type « bois-gris » ou de coloration foncée ébène. Le blanc est interdit.

11.3.6 – Les arcades et galeries maçonnées sont interdites.

Toitures

11.3.7 - Les toitures à pente(s) doivent être :

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

Leur pente sera comprise

- soit entre 0 et 7 % pour les toitures « terrasses »
- soit entre 25 et 33 % pour les toitures à pente.

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

11.3.8 – Les couvertures seront au minimum à deux eaux pour toutes les constructions. Un maximum de 6 pans est autorisé pour des raisons architecturales nécessaires et argumentées.

11.3.9 – Les faîtages seront parallèles ou perpendiculaires entre eux sur l'ensemble des corps bâtis.

11.3.10 – Les souches de cheminées seront maçonnées (minimum 45 x 70cm), enduites ou de briques apparentes.

11.3.11 – Les couvertures seront en tuiles de terre cuite, ardoise. Les tuiles de type méridionales et/ou vernissées sont proscrites.

Les tuiles de couleur pastelle, noire ou grise sont interdites.

Les tuiles seront de teinte terre cuite naturelle, vieillie, ocre.

Annexes

Les bâtiments annexes séparés des constructions principales tels que garages, abris, remises ... devront avoir un aspect extérieur semblable à la construction principale.

4 - COMMERCES, BUREAUX ET ACTIVITES ARTISANALES

11.4.1 - Les enseignes bandeaux lumineuses sont interdites.

Seuls les éclairages par appliques et les enseignes drapeaux lumineuses sont autorisées.

5 - CLOTURES

11.5.1 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger sur justification technique spécifique.

Le long des cours d'eaux, les clôtures seront implantées à 2m des berges et constituées d'une clôture à claire-voie en grillage

11.5.2 – La clôture sur voies doit être constituée :

- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, surmonté d'une partie en claire-voie, composé de ferronnerie ou de bardage bois,
- d'une clôture à claire-voie, ajourée et transparente (bois, treillage, grillage, etc.) noyée dans une haie végétale. **(Cf. liste des végétaux pour la composition des haies végétales en annexe du présent règlement)**

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

ESPACES BOISES A CONSERVER

13.4 - Les espaces boisés, classés par le plan comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - En conséquence, 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 de boisement
- entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé

ANNEXE

Liste des plantes et essences recommandées

Arbres : Les essences suivantes seront privilégiées

ARBRES DE GRAND DEVELOPPEMENT

FRÊNE (FRAXINUS OXYCARPA 'RAYWOOD')
 PLATANE COMMUN (PLATANUS ACERIFOLIA)
 CYPRÈS CHAUVE (TAXODIUM DISTICHUM)
 ÉRABLE ARGENTÉ (ACER SACCHARUM)
 SÉQUOIA (SEQUOIA SEMPIVIRENS)
 PIN DE MONTEREY (PINUS RADIATA)
 CHÊNE PÉDONCULÉ (QUERCUS ROBUR)
 PIN PARASOL (PINUS PINEA)
 FRÊNE A FLEURS (FRAXINUS ORNUS)
 FRÊNE (FRAXINUS EXCELSIOR)
 MARRONNIER ROUGE (AESCULUS CARNEA)
 CHARME (CARPINUS BETULUS)
 TULIPIER DE VIRGINIE (LIRIODENDRON TULIPIFERA)
 MARRONNIER D'INDE (AESCULUS HIPPOCASTANUM)
 MARRONNIER BLANC (AESCULUS BAUMANN)
 CHÊNE PYRAMIDAL (QUERCUS ROBUR "FASTIGIATA")
 TILLEUL (TILIA DASYSTYLA)
 TILLEUL DE CRIMÉE (TILIA 'EUCHLORA')
 TILLEUL ARGENTÉ (TILIA TOMENTOSA)
 PEUPLIER EURAMÉRICAIN (POPULUS X CANADENSIS 'ROBUSTA')
 ROBINIER (ROBINIA PSEUDOACACA)
 NOISETIER DE BYSANCE (CORYLUS COLUMNATA)
 MICOCOULIER (CELTIS OCCIDENTALIS)
 CHÊNE DES MARAIS (QUERCUS PALUSTRIS)
 SAULE BLANC (SALIX ALBA)
 PEUPLIER NOIR (POPULUS NIGRA)
 BOULEAU (BETULA VERRUCOSA)
 COPALME D'AMÉRIQUE (LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA)
 PIN SYLVESTRE (PINUS SYLVESTRIS).....

ARBRES DE MOYEN DEVELOPPEMENT (développement limité)

POIRIER DE CHINE (PYRUS CALLERYA N A 'CHANTICLEER')
 CERISIER DU JAPON (PRUNUS SERRULATA 'KANZAN')
 SAULE MARSAULT (SALIX CAPREA)
 LILA D'INDE (LAGESTROEMIA INDICA)
 ARBRES FRUITIERS.....

AUTRES ARBRES LOCAUX : Châtaigner, chênes pubescens, érables champêtres, frênes, merisier et bouleaux si sol acide, alisiers torminal, sorbiers des oiseaux, saules osier et saules marsault...
 Liste non exhaustive

ARBUSTES : dans une volonté de développer la biodiversité, des compositions mixtes seront privilégiées, associant arbustes caducs et persistants, à fleurs et à fruits, à feuillages décoratifs ou neutres, plantes ornementales et plantes endémiques.

HAIES : Les haies mixtes seront privilégiées

Arbustes locaux : charmes commun, aubépine, noisetiers, troènes, laurier noble, amélanchier, sureau, cornouiller sanguin, pruneliers, genêt à balais, viorne, groseillier, fusain d'Europe, cotoneasters communs....

Arbustes ornementaux : deutzia, philadelphus, buddleia, figuier, rosa rugosa, viornes décoratifs (boule de neige...), chêne vert (milieu sec), photinia, lilas, oranger du Mexique (choisya), pittosporum, escalonia....

LISTE DES PLANTES A EVITER

Arbres : Les arbres SERONT sélectionnés de manière adaptée à la taille des parcelles où ils seront plantés (exemples de conifères à grands développements - cèdres, séquoias, séquoiadendrons, pins parasols, platanes.....)

Arbustes : les essences toxiques seront utilisées avec parcimonie (lauriers roses, pyracanthas...), ainsi que les espèces envahissantes (bambous, érable negundo...)

Haies : Les haies mono spécifiques - « mur vert » - seront évitées (exemples de thuyas, cyprès de Leyland, chamaecyparis, lauriers palmes, troènes, ...)